Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Quarta Emissão de Cotas do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

CNPJ nº 21.408.063/0001-51

no montante de até

R$400.000.020,00

(quatrocentos milhões e vinte reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2019/063, em 04 de dezembro de 2019
Código ISIN das Cotas: BRRBRPCTF002
Código de Negociação das Cotas na B3: RBRP11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

Autorregulação ANBIMA

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII** ("**Fundo**"), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (**"Administrador"**), está realizando uma distribuição pública de até 4.761.905 (quatro milhões, setecentas e sessenta e uma mil, novecentas e cinco) de cotas (**"Novas Cotas"**), integrantes da 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo (**"Oferta"** ou **"Oferta Pública"** e **"Emissão"**, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$84,00 (oitenta e quatro reais) por Nova Cota, definido com base na perspectiva de rentabilidade do Fundo ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de até R$400.000.020,00 (quatrocentos milhões e vinte reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida neste Prospecto), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), eventualmente emitidas, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (conforme abaixo definidas), (**"Montante Inicial da Oferta"**). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), deverão pagar uma taxa correspondente a R$3,45 (três reais e quarenta e cinco centavos) por Nova Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R$87,45 (oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 297.620 (duzentas e noventa e sete mil, seiscentas e vinte) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$25.000.080,00 (vinte e cinco milhões e oitenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**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. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" NA PÁGINA 73 DESTE PROSPECTO**.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$80.000.004,00 (oitenta milhões e quatro reais), correspondente a até 952.381 (novecentas e cinquenta e duas mil, trezentas e oitanta e uma) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ("**Cotas do Lote Adicional**"), que poderão ser emitidas pelo Fundo a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (**"Opção de Lote Adicional"**) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "*4. Termos e Condições da Oferta*" (página 59), cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 298 (duzentas e noventa e oito) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$26.060,10 (vinte e seis mil e sessenta reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (ou R$25.032,00 (vinte e cinco mil e trinta e dois reais), se fosse desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA A PARTIR DA DATA 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 "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo então administrador em 11 de novembro de 2014, o qual foi registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital São Paulo, sob o nº 1.367.369, em 11 de novembro de 2014, e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado da seguinte forma: (i) em 28 de setembro de 2016, o então administrador celebrou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1415608, em 30 de setembro de 2016; (ii) em 12 de março de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1453157, em 15 de março de 2018; (iii) em 04 de junho de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1458929, em 05 de junho de 2018; (iv) em 31 de julho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.488.629, em 06 de agosto de 2019; e (v) em 28 de outubro de 2019 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo (**"Regulamento"**).

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada por meio dos atos do administrador, realizados em 18 de setembro de 2019 e em 19 de setembro de 2019, os quais foram devidamente registrados perante o 8º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.492.030, e sob o nº 1.492.123, em 19 de setembro de 2019 e em 20 de setembro de 2019, respectivamente ("**Ato do Administrador**").

A Oferta Pública foi realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (**"Coordenador Líder"** ou **"XP Investimentos"**), sob o regime de melhores esforços de colocação e esteve sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"**), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) (**"Participantes Especiais"** e, em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A XP Investimentos é a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"), administrado pela B3; e (ii) negociadas e liquidadas no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 13º andar, conjunto 132, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 , contratada pela Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 ("**Gestor**").

Nos termos do Artigo 11.1 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta Pública, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), respeitado o direito de preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de cotas.

O Fundo foi registrado na CVM em 14 de dezembro de 2014, sob o código 342-5.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/063, em 04 de dezembro de 2019. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 23 de maio de 2019 (**"Código ANBIMA"**).

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

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO E O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DA B3 E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA DAS NOVAS COTAS A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 97 A 123.

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

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

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

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

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

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

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

GESTOR

RBR asset management

ADMINISTRADOR

BRL TRUST INVESTIMENTOS

ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

Souza Mello Torres

A data deste Prospecto Definitivo é 04 de dezembro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **5**

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA **21**

SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII **41**

Base Legal **41**

Público Alvo **41**

Objeto **41**

Duração **41**

Política de Investimentos **41**

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços **42**

Taxa de Gestão **42**

Taxa de Performance **43**

Taxa de Administração **44**

Taxa de Escrituração ***44***

Perfil do Administrador **44**

Perfil do Coordenador Líder **45**

Perfil do Gestor **46**

Estratégia de Investimentos 49

Principais Fatores de Risco do Fundo **52**

Risco de desenquadramento passivo involuntário. 52

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos. 53

Propriedade das Cotas e não dos Ativos. 53

Risco de vacância **53**

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA **55**

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA **59**

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta **61**

Posição Patrimonial antes da Oferta *61*

Histórico das Negociações **61**

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo **62**

ED. CELEBRATION **69**
IMÓVEL AMAURI 305 (EDIFÍCIO COMARY) **70**
IMÓVEL SOMOS **70**
EDIFÍCIO MYKONOS **71**
CONJUNTO 2401 DO EDIFÍCIO CASTELLO BRANCO **71**
SLB ANIMA **72**
Características da Oferta **73**
A Oferta *73*
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas *73*
Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta *73*
Lote Adicional *73*
Distribuição parcial e Subscrição Condicionada *73*
Regime de distribuição das Novas Cotas *74*
Direito de Preferência *74*
Preço de Emissão e Preço de Subscrição *76*
Taxa de Distribuição Primária *76*
Forma de Subscrição e Integralização *76*
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo *76*
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas *76*
Público Alvo *77*
Destinação dos recursos *77*
Período de Colocação *77*
Procedimento de Alocação *78*
Plano de Distribuição *78*
Oferta Não Institucional *80*
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional *81*
Oferta Institucional *82*
Critério de Colocação da Oferta Institucional *83*
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional *83*
Alocação e Liquidação da Oferta *84*
Formador de Mercado *85*
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta *85*
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado *86*
Inadequação de investimento *86*
Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3 ..... *87*
Contrato de Distribuição **87**
Regime de Distribuição das Cotas *87*
Condições Precedentes *87*

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais *90*
Data de Liquidação *91*
Instituições Participantes da Oferta *91*
Cronograma indicativo da Oferta **92**
Demonstrativo dos custos da Oferta **94**
Outras informações **95**
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 ..... **96**
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo **96**

FATORES DE RISCO **97**

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO **125**

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA **131**
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder **133**
Relacionamento do Administrador com o Gestor **133**
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor **133**
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder **133**
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador **134**
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor **134**

ANEXOS **135**
Anexo I - Regulamento do Fundo **137**
Anexo II - Ato do Administrador **175**
Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 ..... **185**
Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 ..... **189**
Anexo V - Estudo de Viabilidade **193**
Anexo VI - Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472 .. **209**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, inscrita no CNPJ sob o n° 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da ANBIMA, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 298 (duzentas e noventa e oito) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$26.060,10 (vinte e seis mil e sessenta reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (ou R$25.032,00 (vinte e cinco mil e trinta e dois reais), se fosse desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 73 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 81 deste Prospecto Definitivo.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Significa os Ativos Imobiliários, os Valores Mobiliários e os Ativos de Liquidez, quando considerados em conjunto.

Ativos Imobiliários	Significam, nos termos do Artigo 4.1, inciso (I), do Regulamento: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
Ativos de Liquidez	Significam, nos termos Artigo 4.1, inciso (III), do Regulamento: (a) letras hipotecárias (LH); (b) letras de crédito imobiliário (LCI); (c) cotas de emissão de fundo de investimento referenciado DI, regulados pela Instrução CVM 555; (d) títulos públicos federais; (e) certificados de depósito bancário; e (f) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, todos deverão ter, no mínimo, uma nota de agência de classificação de risco equivalente a AAA, na escala nacional.
Ato do Administrador	Atos particulares do Administrador, realizados em 18 de setembro de 2019 e em 19 de setembro de 2019, os quais foram devidamente registrados perante o 8º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.492.030, e sob o nº 1.492.123, em 19 de setembro de 2019 e em 20 de setembro de 2019, respectivamente, por meio dos quais foram deliberadas e aprovadas a Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).
Auditor Independente	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da ANBIMA e da B3, elaborado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de

	representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta**.**
Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Reserva, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
Condições Precedentes	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.
Contrato de Distribuição	*"Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 4ª Emissão de Cotas, Sob Regime De Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII",* celebrado em 30 de outubro de 2019, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais é realizada a Oferta.

Coordenador Líder	**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, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
Cotas	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas das Emissões Anteriores e as Novas Cotas).
Cotas da Primeira Emissão	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
Cotas da Segunda Emissão	São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
Cotas da Terceira Emissão	São as cotas objeto da terceira emissão do Fundo.
Cotas das Emissões Anteriores	Significam as Cotas da Primeira Emissão, as Cotas a Segunda Emissão e as Cotas da Terceira Emissão, quando referidas em conjunto.
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2°, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 952.381 (novecentas e cinquenta e duas mil, trezentas e oitanta e uma) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas".
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	O Administrador, com Ato Declaratório de Custódia nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.

Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 92 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
Deliberação CVM 818/19	Significa a Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
Desenquadramento Passivo Involuntário	Significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de 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 do Administrador e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de aprovação da Oferta, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Documentos da Oferta	É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto Definitivo, o Prospecto Preliminar, o material de *marketing* utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais contêm todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
Emissão ou 4ª Emissão	A 4ª Emissão de Cotas do Fundo.
Emissões Autorizadas	Significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total de, no máximo, R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), conforme previsto no Artigo 11.1 do Regulamento.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.

Estudo de Viabilidade	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,67765694813, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de aprovação da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII	Significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que pode ser contratada pelo Fundo, nos termos do item 5.1.2 do Regulamento, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, na CETIP Trader, plataforma administrada pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Não obstante, não será contratado formador de mercado.
Fundo	**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 21.408.063/0001-51.
Gestor	**RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 13º andar, conjunto 132, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, ou outro que venha a substituí-lo.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	Indice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de 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, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
Investimentos Temporários	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Montante Inicial da Oferta	Montante inicial de R$400.000.020,00 (quatrocentos milhões e vinte reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, 4.761.905 (quatro milhões, setecentas e sessenta e uma mil, novecentas e cinco) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta é de R$25.000.080,00 (vinte e cinco milhões e oitenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 297.620 (duzentas e noventa e sete mil, seiscentas e vinte) Novas Cotas.
Novas Cotas	Inicialmente, 4.761.905 (quatro milhões, setecentas e sessenta e uma mil, novecentas e cinco) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
Participantes Especiais da Oferta	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Reserva	Significa o formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Reserva.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Reserva	Significa o período compreendido entre 19 de novembro de 2019 e a data estimada de 12 de dezembro de 2019, inclusive, conforme indicado na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 92 deste Prospecto Definitivo.
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 19 de novembro de 2019 e 03 de dezembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 73 deste Prospecto Definitivo.
Pessoas Ligadas	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam , nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27

de setembro de 2011, conforme alterada: (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 do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou 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, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Plano de Distribuição O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 78 deste Prospecto Definitivo.

Política de Investimento A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção "2. Súmário do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII - Política de Investimento", na página 41 deste Prospecto Definitivo.

Preço de Emissão O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R$84,00 (oitenta e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Preço de Subscrição R$87,45 (oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) por Nova Cota, equivalente à soma do Preço de Emissão de cada Nova Cota com a Taxa de Distribuição Primária.

Procedimento de Alocação	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**
Prospecto	O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.
Prospecto Preliminar	O "*Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da Quarta Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII*".
Prospecto Definitivo	Este "*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Quarta Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII*".
Público Alvo	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, qualificados ou não.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 28 de outubro de 2019.
Reserva de Contingência	Significa a reserva que pode ser constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo, bem como despesas

extraordinárias dos Ativos Imobiliários ou por qualquer demanda judicial. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido Fundo.

Taxa de Administração

A remuneração do Administrador corresponderá ao valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Administração"), pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das Cotas, observado o valor mínimo mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019.

Durante o período inicial de 3 (três) meses a contar do início da atuação do Administrador, que se encerrará em 31 de outubro de 2019, o montante devido ao Administrador, independentemente da Base de Cálculo da Taxa de Administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de Cotistas superar 300 (trezentos) Cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

Taxa de Administração Total

Corresponderá à soma da Taxa de Administração (que engloba a Taxa de Escrituração) e da Taxa de Gestão.

Taxa de Distribuição Primária

Taxa em montante equivalente a 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R$3,45 (três reais e quarenta e cinco centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Taxa de Escrituração

A Taxa de Escrituração, que está contemplada na Taxa de Administração, equivalerá a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

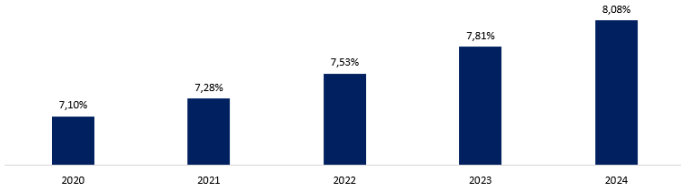
Taxa de Gestão

A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

O Gestor, no período entre janeiro de 2020 e dezembro de 2020, por sua mera liberalidade, renunciará até a totalidade do valor da Taxa de Gestão, de forma a possibilitar que o Fundo distribua dividendos aos Cotistas em montante equivalente a um *yield* de 7,1% (sete inteiros e um décimo por cento) ao ano sobre o valor da Cota da 4ª Emissão, nos termos e condições do "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo e o Gestor, em 13 de setembro de 2019, conforme aditado, e do Comunicado ao Mercado divulgado em 01 de novembro de 2019. O Gestor e o Administrador do Fundo avaliarão, mensalmente, o fluxo de caixa projetado do Fundo para o período para avaliar a necessidade ou não de desconto no valor da Taxa de Gestão de forma a contribuir ao atingimento do índice acima mencionado. A redução temporária da Taxa de Gestão não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador.

A partir de janeiro de 2021, a Taxa de Gestão a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada sem qualquer desconto ou redução.

Dividend Yield Nominal (estimado)



Fonte: RBR

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Taxa de Performance

Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, observado que o pagamento da referida taxa poderá ser feito de forma parcelada, se assim for solicitado pelo Gestor.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x [(Σi corrigido - Σp Corrigido)]

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, se resultado for positivo;

Índice de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

Σi Corrigido = Distribuição de rendimento corrigido pelo benchmark valor total que foi distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^{M} Rendimento\ mês * Índice\ de\ Correção\ (M)$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Σp Corrigido = Índice de Correção no período de apuração, multiplicado pelo valor total integralizado pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance iniciará na data do encerramento da presente Emissão, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Taxa DI Significa a variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.

Valores Mobiliários Significam, nos termos do Artigo 4.1, inciso (II), do Regulamento: (a) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, 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 cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "5. Fatores de Risco" nas páginas 97 a 123 deste Prospecto Definitivo.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	RBR Gestão de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R$400.000.020,00 (quatrocentos milhões e vinte reais), correspondente a, inicialmente, 4.761.905 (quatro milhões, setecentas e sessenta e uma mil, novecentas e cinco) de Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade de Cotas da Oferta	4.761.905 (quatro milhões, setecentas e sessenta e uma mil, novecentas e cinco) de Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo ser (i) ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ou (ii) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 73 deste Prospecto Definitivo.
Montante Mínimo da Oferta	R$ 25.000.080,00 (vinte e cinco milhões e oitenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 297.620 (duzentas e noventa e sete mil, seiscentas e vinte) Novas Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a Política de Investimentos e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários, nos termos do Regulamento de forma

discricionária e ativa pelo Gestor, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico, **observado o previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto Definitivo**.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, e (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

Preço de Emissão por Nova Cota

R$84,00 (oitenta e quatro reais) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária	Taxa em montante equivalente a 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R$3,45 (três reais e quarenta e cinco centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. **Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção "4. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária" na página 76 deste Prospecto.**
Preço de Subscrição	R$87,45 (oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) por Nova Cota, equivalente à soma do Preço de Emissão de cada Nova Cota com a Taxa de Distribuição Primária.
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e do Regulamento, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas. O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma

quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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

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 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da 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.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 121 DESTE PROSPECTO.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "4. Termos e Condições da Oferta" na página 59 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

Opção de Lote Adicional	Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.
Direito de Preferência	Foi conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de aprovação da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 1,67765694813, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência" na página 74 deste Prospecto.**
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação 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 Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.**

Prazo de Colocação	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 78 deste Prospecto Definitivo.**
Pedido de Reserva	Pedido de reserva das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias entre 19 de novembro de 2019 e a data estimada de 12 de dezembro de 2019, inclusive, conforme indicado na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 92 deste Prospecto Definitivo.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 80 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

Pessoas Vinculadas

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (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 do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou 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, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional e a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão

igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 81 deste Prospecto Definitivo.**

Investidores Institucionais

Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de 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, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, respeitado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos **na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 82 deste Prospecto Definitivo.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não

Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 83 deste Prospecto Definitivo.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal 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. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção "Direito de Preferência" na página 74 deste Prospecto.

Durante o período em que os recibos de cotas da Emissão ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os

	Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.**
Taxa de ingresso e taxa de saída	Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Escriturador	É o Administrador, conforme qualificação acima.
Formador de Mercado	Não será contratado formador de mercado.
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador é responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas 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 estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará: (i) se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; se (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e, junto ao Administrador e ao Gestor, (iii) se haverá eventualmente a emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO "ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA" NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento Da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser 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 das instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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 recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva 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 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 data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados 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 Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor

298 (duzentas e noventa e oito) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$26.060,10 (vinte e seis mil e sessenta reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 81 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 73 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.

Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Condições Precedentes" na página 87 deste Prospecto Definitivo.

Inadequação de investimento

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

investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 97 a 123 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas**. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco:

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 97 A 123 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 95 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo I" (página 137). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

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

Base Legal

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

Público Alvo

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objeto

O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Política de Investimentos

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

O Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez, visando primordialmente a obtenção de renda.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e em Valores Mobiliários deverá ser aplicada nos Ativos de Liquidez, sendo de responsabilidade do Gestor gerenciar o caixa do Fundo, através da identificação, seleção, acompanhamento, aquisição e alienação dos Ativos de Liquidez.

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

O Fundo poderá investir em um único Ativo, sendo que não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo que não os dispostos nos itens abaixo.

O Fundo, quando do investimento nos Ativos Imobiliários, poderá destiná-los a projetos de desenvolvimento imobiliário nos termos da Lei nº 4.591 e a projetos de construção, sendo que neste caso caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, a responsabilidade pelo desenvolvimento destes projetos e o controle efetivo sobre o seu desenvolvimento.

O Administrador pode adiantar quantias para projetos de desenvolvimento imobiliário nos termos da Lei nº 4.591 e para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, e ao Administrador e Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Os limites por modalidade de ativos financeiros não são aplicáveis para: (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários e (d) CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que sua emissão ou negociação tenham sido registradas na CVM.

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

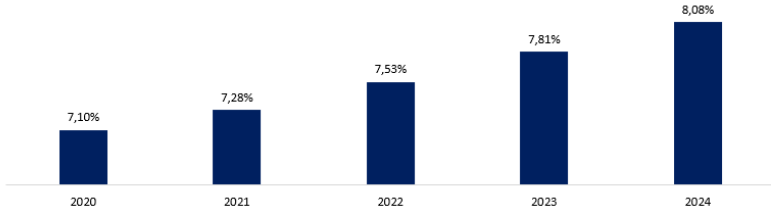
Taxa de Gestão

A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

O Gestor, no período entre janeiro de 2020 e dezembro de 2020, por sua mera liberalidade, renunciará até a totalidade do valor da Taxa de Gestão, de forma a possibilitar que o Fundo distribua dividendos aos Cotistas em montante equivalente a um *yield* de 7,1% (sete inteiros e um décimo por cento) ao ano sobre o valor da Cota da 4ª Emissão, nos termos e condições do "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo e o Gestor, em 13 de setembro de 2019, conforme aditado, e do Comunicado ao Mercado divulgado em 01 de novembro de 2019. O Gestor e o Administrador do Fundo avaliarão, mensalmente, o fluxo de caixa projetado do Fundo para o período para avaliar a necessidade ou não de desconto no valor da Taxa de Gestão de forma a contribuir ao atingimento do índice acima mencionado. A redução temporária da Taxa de Gestão não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador.

A partir de janeiro de 2021, a Taxa de Gestão a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada sem qualquer desconto ou redução.

Dividend Yield Nominal (estimado)



Fonte: RBR

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Taxa de Performance

Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a Taxa de Perfomance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, observado que o pagamento da referida taxa poderá ser feito de forma parcelada, se assim for solicitado pelo Gestor.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x [(Σi corrigido - Σp Corrigido)]

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, se resultado for positivo;

Índice de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

∑i Corrigido = Distribuição de rendimento corrigido pelo benchmark valor total que foi distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^{M} Rendimento\ mês * Índice\ de\ Correção\ (M)$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

∑p Corrigido = Índice de Correção no período de apuração, multiplicado pelo valor total integralizado pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance iniciará na data do encerramento da presente Emissão, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Taxa de Administração

A remuneração do Administrador corresponderá ao valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Administração"), pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das Cotas, observado o valor mínimo mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019.

Durante o período inicial de 3 (três) meses a contar do início da atuação do Administrador, que se encerrará em 31 de outubro de 2019, o montante devido ao Administrador, independentemente da Base de Cálculo da Taxa de Administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de Cotistas superar 300 (trezentos) Cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

Taxa de Escrituração

A Taxa de Escrituração, que está contemplada na Taxa de Administração, equivalerá a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

Perfil do Administrador

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R$ 70 bilhões distribuídos em 272 (duzentos e setenta e dois) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira de R$ 6.933 bilhões em fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, etc., conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christófaro Barbieri, Sócio-Diretor da BRL TRUST Investimentos, responsável pela Área de Administração de Fundos. Iniciou sua carreira em 1999 no Banco Santander Brasil S.A., onde foi responsável pelas áreas de Relacionamento, Produtos, Comercial, culminando com a posição de Country Head da Santander Securities Services, de janeiro de 2011 a março de 2016, ocasião em que ingressa na BRL TRUST.

Perfil do Coordenador Líder

A XP Investimentos foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro. A partir de 2009, a XP deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de *private equity* internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

Em 2011, a XP estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP, Clear e Rico).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de partnership, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios. Em outubro de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.300.000 (um milhão e trezentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R$350 (trezentos e cinquenta) bilhões de reais de ativos sob custódia.

Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem a seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R$40 (quarenta) 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.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance. No segmento de renda fixa e híbridos, a XP classifica-se entre as principais instituições na coordenação de operações de dívida local, tendo papel de destaque nas ofertas como coordenador. Em 2018, segundo o ranking da ANBIMA, a XP Investimentos foi líder na emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimentos Imobiliário (FII) e em Securitização, obtendo 21,7%, 23,5%, 75,9% e 22,8% de participação sobre o volume total emitido.

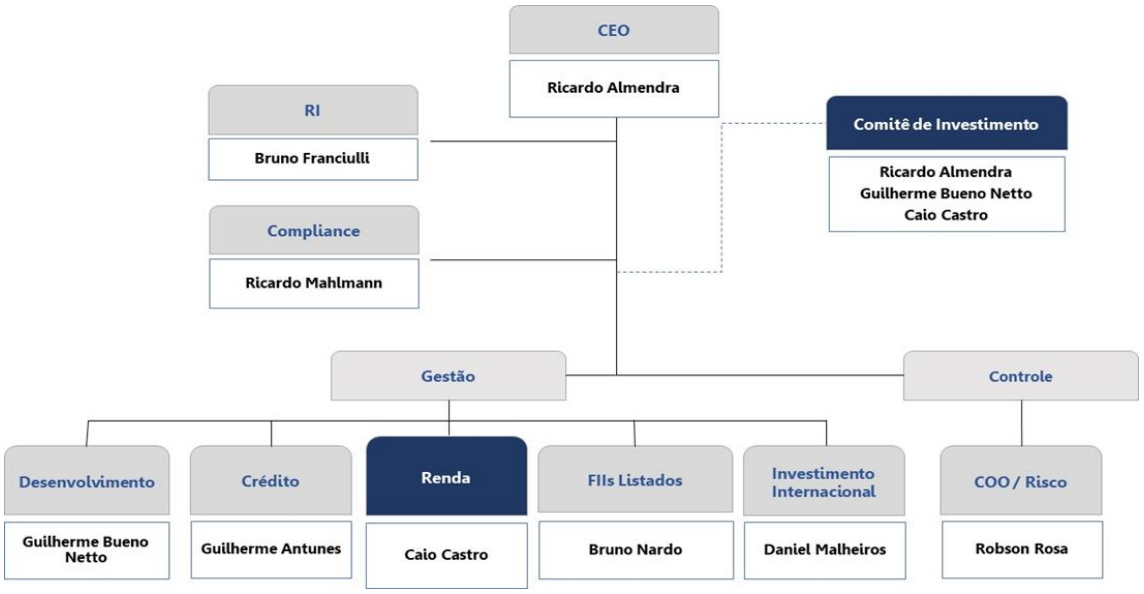
Em renda variável, a XP Investimentos oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2017, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets destacando sua participação nas ofertas de IPO de Burger King no valor de R$1,98 bilhões; IPO de Omega Geração, no valor de R$789 milhões e Movida no valor de R$600 milhões. Em 2019, até o fechamento do mês de julho, a XP atuou como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US$250 milhões e no follow-on da Movida no valor de R$832 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

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

Perfil do Gestor

O Gestor foi fundado em 2013 e é uma gestora independente de recursos, devidamente registrada na CVM, com foco exclusivo no mercado imobiliário.

O Gestor é um *partnership*, formado por sócios com experiências complementares nos mercados financeiro e imobiliário:



Atualmente, o Gestor tem sob gestão aproximadamente R$ 1,3 bilhões em fundos de investimento e carteiras discricionárias administradas, todos com objeto imobiliário.

A RBR possui estratégias de investimentos focadas no mercado de desenvolvimento, crédito (especialmente, RBRR11 e RBRY11), fundos de fundos/multiestratégia (RBRF11) e investimento internacional, além da estratégia de renda em que o Fundo está inserido.

Em linha com a política de responsabilidade social estabelecida pelo Gestor, o Gestor comprometeu-se, de forma voluntária, a destinar até 1% (um por cento) da receita líquida a título de Taxa de Gestão no âmbito do Fundo para entidades com fins sociais. As entidades serão selecionadas de forma independente pelo Gestor e a divulgação da destinação dos recursos ocorrerá nos documentos institucionais do Gestor.

Abaixo, um breve perfil de cada um dos sócios do Gestor:

Ricardo Almendra (CEO): Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo ("CSHG"), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R$ 300 milhões em ativos sob gestão em uma empresa com R$ 40 bilhões de ativos. Durante seus 12 anos na CSHG, foi responsável por relações com os clientes de private banking, tendo um papel importante na estratégia corporativa e segmentação de clientes, além de membro do conselho do Instituto CSHG. É atualmente membro do conselho Instituto Sol. Ricardo Almendra é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.

Guilherme B. Netto (Desenvolvimento): Guilherme Bueno Netto é sócio da RBR Asset Management responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora, do Grupo Bueno Netto, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de originação e gestão de projetos imobiliários. Nos últimos 10 anos Guilherme foi pessoalmente responsável por mais de 40 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R$5 bi a valor de mercado. Iniciou sua carreira em 2003, na GP Investimentos, atuando na área de Hedge Funds da companhia. Em 2006 também passou pela Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. Guilherme Bueno Netto é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.

Caio Castro (Properties): Caio é sócio sênior da RBR, membro do Comitê de Investimento da gestora, com dedicação principal aos mandatos de Properties e Crédito. Antes de juntar a RBR foi sócio fundador da JPP Capital, onde nos últimos 5 anos foi Head de Real Estate e responsável pela estruturação e gestão de mais de R$500 milhões de reais em operações imobiliárias, nos segmentos de incorporação, properties e crédito imobiliário. Mais especificamente em crédito imobiliário, atuou diretamente na elaboração do regulamento do fundo de crédito OUJP11, como analista chefe responsável pela análise dos ativos e como membro do comitê de investimentos. De 2009 a 2013 foi CFO da Cury Construtora, uma das líderes do setor de baixa renda no Brasil, onde foi um dos responsáveis por multiplicar o lucro líquido da empresa em 3x em 3 anos. De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (Ibmec).

Bruno Franciulli (RI): Bruno Franciulli é sócio da RBR Asset Management responsável pela área Comercial e Relação com Investidores. Anteriormente, foi sócio da área de Wealth Management da Advis Investimentos por mais de 4 anos, onde era assessor de investimentos responsável pela gestão de portfólios estruturados de clientes pessoa física e captação de novos investimentos. Além disso, era responsável pela área de treinamento comercial e membro do comitê de estratégia da empresa. Bruno Franciulli é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas.

Bruno Nardo (FIIs Listados): Bruno Santos é sócio na RBR Asset, sendo responsável pelas teses de investimento em FII's. Antes de se juntar à RBR Asset, Bruno foi Controller da Bueno Netto entre 2010 e 2015, sendo responsável pelo controle financeiro de projetos de incorporação e finanças corporativas da empresa. Anteriormente, entre 2008 e 2010, trabalhou na CCR na área de administração de contratos, inicialmente como Trainee, com foco no acompanhamento da viabilidade do negócio (equilíbrio econômico financeiro). De 2004 a 2008, Bruno trabalhou na gestora de recursos Simétrica Investimentos onde cogeriu FIC Multimercado. Bruno é formado em Economia pelo Insper (IBMEC-SP) e com MBA em Real Estate pela FUPAM (Fundação ligada à USP).

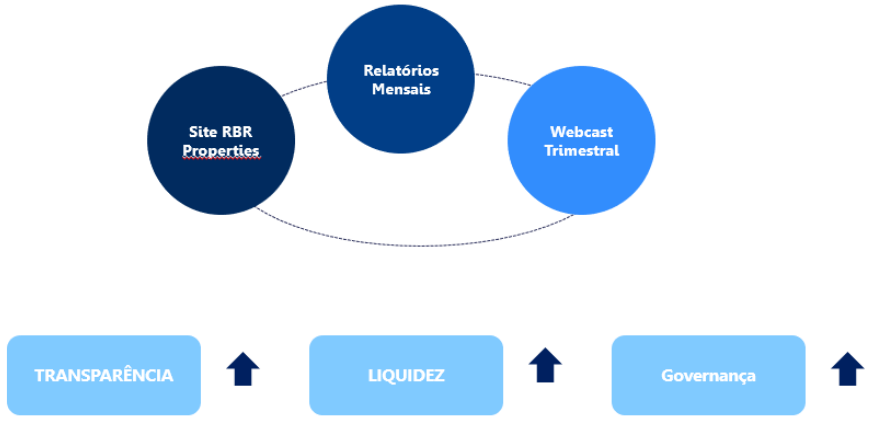
Daniel Malheiros (Investimentos Internacionais): Daniel Malheiros é sócio da RBR Asset Management e responsável pela área de Investimentos Internacionais, com foco especial ao mercado de Nova Iorque. Antes de se juntar a RBR trabalhou na Empiricus como Head of Real Estate – especialista em Fundos Imobiliários. Iniciou sua carreira em Family Office, passou por asset (buy side), corretoras, incorporadora e banco (sell side). Tem 15 anos de experiência no mercado financeiro, dos quais praticamente 10 anos trabalhando e cobrindo o setor imobiliário (incorporadoras, properties e FIIs). Realizou *road shows* e Investor Education no Brasil, EUA e Europa.

Guilherme Antunes (Crédito Imobiliário): Guilherme Antunes é sócio da RBR Asset responsável pela originação e estruturação de operações de crédito com lastro imobiliário. Iniciou sua carreira como Trainee na área de Planejamento Estratégico da TIM Participações S.A. Após dois anos, entrou no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund participando ativamente da gestão de um portfólio de 12 Shoppings Centers e Edifícios Comerciais avaliados em mais de R$ 4 bilhões. Em 2011, integrou-se ao time de Produtos Financeiros Imobiliários da XP Investimentos atuando na originação, estruturação, distribuição e gestão de CRIs e FIIs com montante superior a R$ 3 bilhões. Participou da fundação da Fisher Investimentos em 2013, sendo o responsável direto na originação e execução de operações de CRIs com montantes superiores a R$ 100 milhões. Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro.

Ricardo Mahlmann de Almeida (Jurídico/Compliance): Ricardo Mahlmann de Almeida é sócio da RBR Asset Management responsável pelas áreas jurídica e compliance. Anteriormente, desde 2011, foi associado e sócio do LRNG Advogados, responsável pelas áreas de M&A e de fundos de investimento, com atuação na estruturação de operações de investimento no Brasil e no exterior. Ricardo foi, ainda, associado do Tauil & Chequer associado ao Mayer Brown LLP por 3 anos. Ricardo Mahlmann de Almeida é formado em Direito pela Faculdade de Direito do Largo de São Francisco (USP) e possui MBA em Finanças pelo Insper.

Robson Rosa (Controladoria): Robson Rosa é controller e responsável pela área de risco da RBR Asset Management. Antes de se juntar à RBR, Robson era responsável pelas mesmas áreas na JPP Capital, gestora com mais de R$500 milhões sob gestão onde trabalhou desde 2014. Entre 2010 e 2014, Robson trabalhou na Maxcasa Incorporadora como coordenador de planejamento e relacionamento com investidores, onde foi responsável pelo controle e reporting a investidores do Brasil e América do Norte de projetos residenciais. Sua experiência no mercado de Real Estate iniciou-se em 2008 na Gafisa, onde ajudou na estruturação da área de Gestão de Sócios acompanhamentos financeiros. Robson é formado em Administração de empresas pela Fundação Machado Sobrinho e possui certificado em "Análise Financeira Imobiliária" pela Universidade de Nova York.

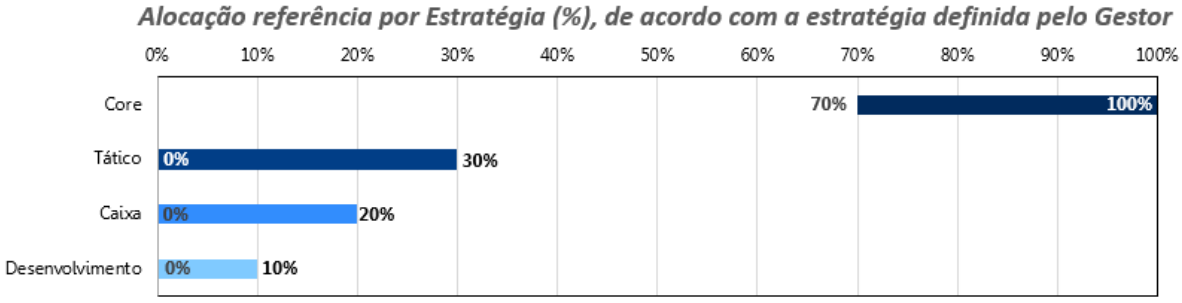
Governança no âmbito das Relações com Investidores



Estratégia de Investimentos

A estratégia de investimentos do Fundo tem foco na aquisição e exploração, de forma direta ou indireta, de ativos imobiliários geradores de renda localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil, com ênfase nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

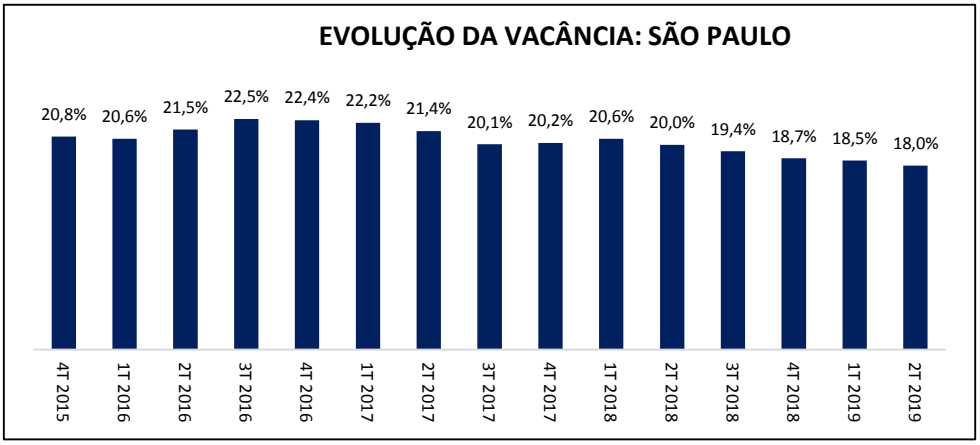
Estratégia de Investimento e de Alocação



No contexto atual, o Fundo e seu Gestor acreditam na recuperação do mercado imobiliário nos próximos anos, principalmente e de forma mais imediata na cidade de São Paulo. Tal percepção é baseada na combinação da queda dos níveis de vacância, da recuperação dos valores de aluguel e da produção de novos ativos ser muito inferior em relação ao ciclo anterior.

Lajes Comerciais – São Paulo

Os gráficos de vacância abaixo mostram a evolução da vacância total e por região de São Paulo desde 4º trimestre de 2015, que demonstra a aceleração da queda dos índices desde 2018:

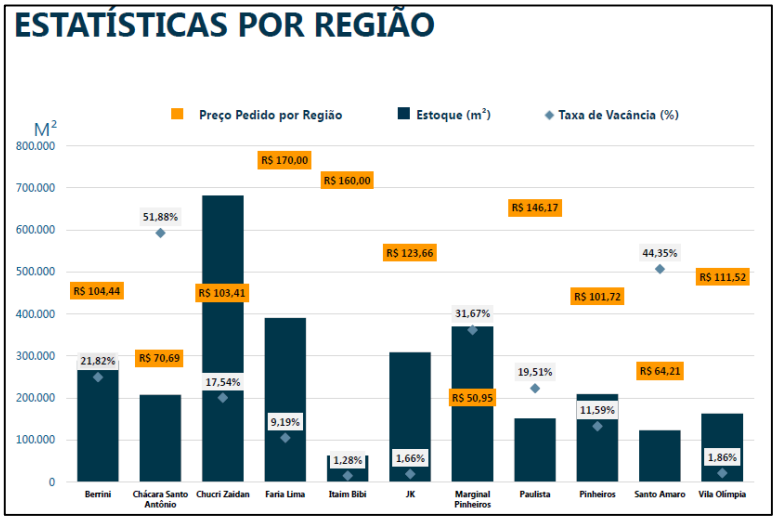


Fonte: SiiLA

Na cidade de São Paulo, diante dessa absorção crescente aliada à existência de restrições para a produção de novos ativos em determinadas regiões da cidade, como, por exemplo, na Faria Lima, o Fundo e seu Gestor têm a visão que a realização de investimentos em ativos em construção pode gerar ganhos importantes no próximo ciclo.

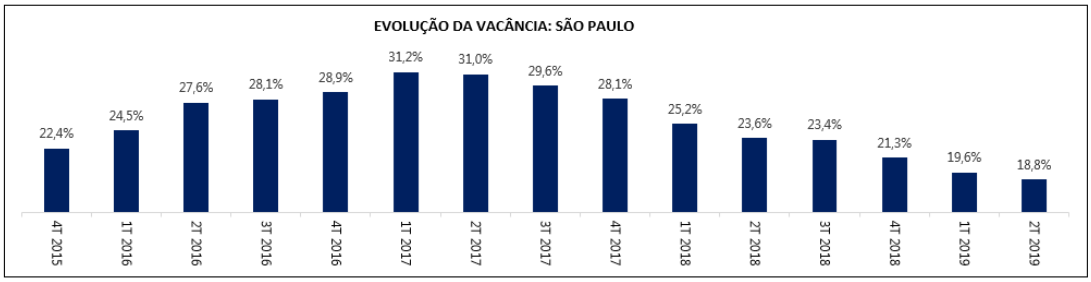
Além disso, tal contexto, na visão do Fundo e de seu Gestor, possibilitará a um aumento real dos valores de aluguel, permitindo ganho significativo nas renegociações de contratos firmados atuais com ganhos superiores à inflação.

O gráfico abaixo ilustra a situação de vacância, estoque e preço médio pedido para ativos A e A+ nas principais regiões da cidade de São Paulo:



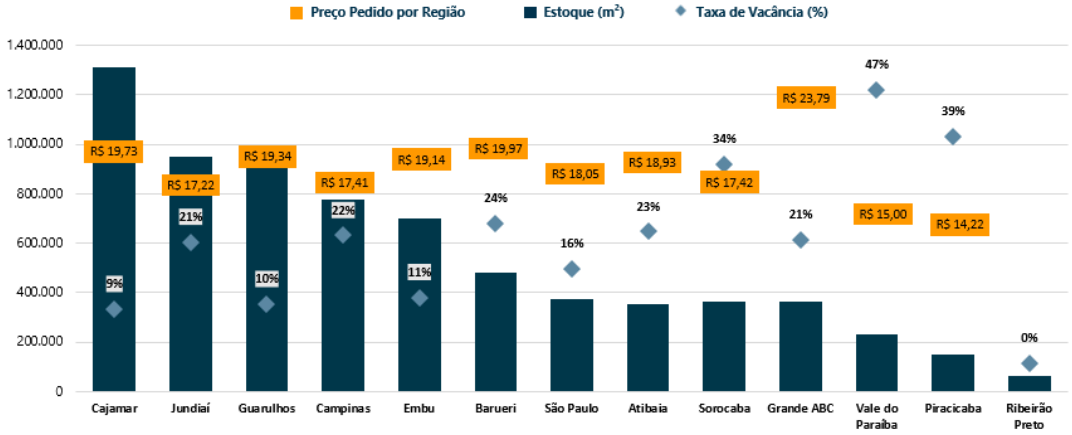
Fonte: SiiLA

Condomínios Logísticos – São Paulo



Fonte: SiiLA

O mercado de ativos logísticos começa a mostrar sinais de recuperação, com queda de vacância nos últimos trimestres. Acreditamos que a exposição a essa classe de ativos pode gerar bons resultados para o fundo, principalmente se os investimentos forem realizados dentro do custo de reposição e com aluguéis em linha com os praticados no mercado.



Fonte: SiiLA

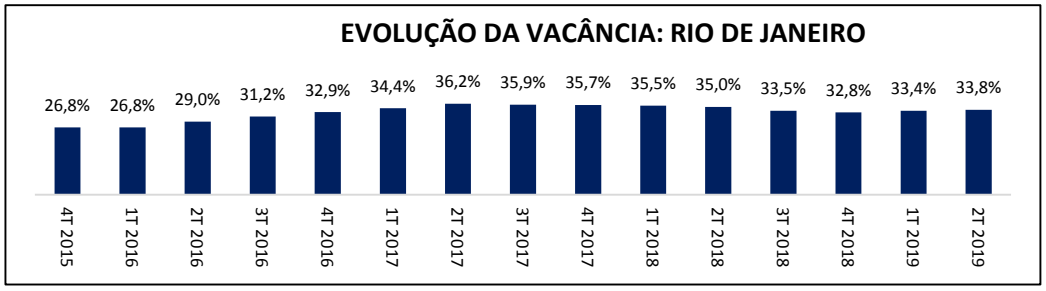
O preço pedido dos alugueis vem se mantendo estáveis nos últimos anos. Além de buscar o valor de avaliação adequado, a exposição ao setor levará em consideração determinadas características dos contratos e dos ativos, como, exemplificativamente: (i) contratos vigentes com valor abaixo do pedido no mercado, gerando maior estabilidade contratual; (ii) contratos com penalidades para saída elevadas; e (iii) empresas com necessidades específicas vinculadas ao ativo ou à região.

Lajes Comerciais – Rio de Janeiro

Na visão do Gestor, o cenário de vacância ainda elevada no Rio de Janeiro pode possibilitar ao Fundo realizar aquisições de bons ativos a valores atrativos, desde que os contratos tragam boa segurança.

Na visão do Gestor, o cenário do mercado de ativos corporativos no Rio de Janeiro ainda é desafiador e a retomada é mais lenta, com leve queda da vacância desde o pico observado em 2017.

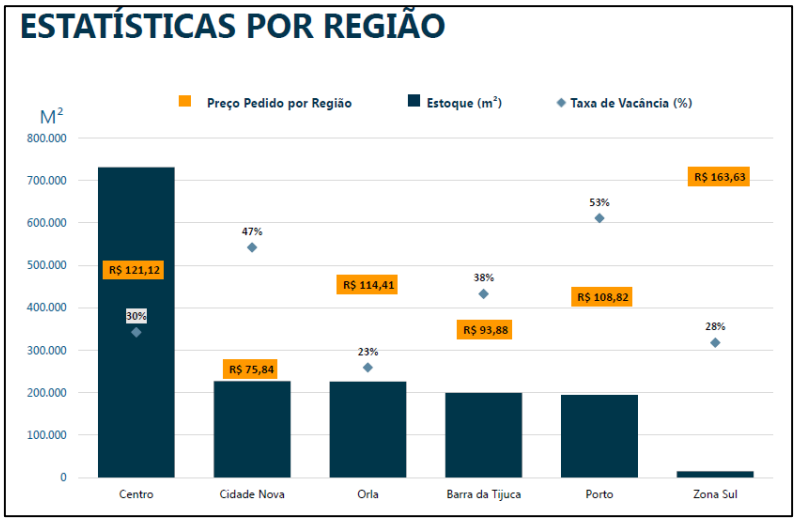
O gráfico abaixo consolida a situação da vacância na cidade do Rio de Janeiro desde 2015:



Fonte: SiiLA

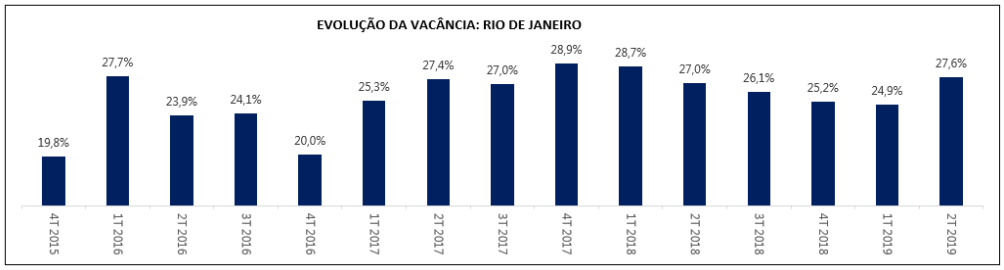
Na visão do Gestor, a retomada da indústria do óleo e gás, com novos leilões promovidos pela Agência Nacional de Petróleo (ANP), além da implementação programa de privatizações dos governos federal e estadual, serão vetores para acelerar a retomada do segmento no Rio de Janeiro.

O gráfico abaixo ilustra a situação de vacância, estoque e preço médio pedido para ativos A e A+ nas principais regiões da cidade do Rio de Janeiro:



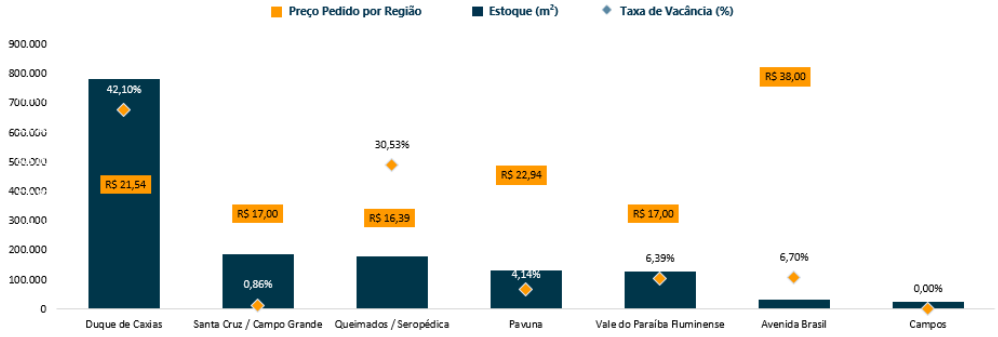
Fonte: SiiLA

Condomínios Logísticos – Rio de Janeiro



Fonte: SiiLA

A vacância no Rio de Janeiro vem caindo, tendo em vista a queda da produção de novos ativos caiu nos últimos trimestres, levando a uma melhora na absorção. Acreditamos que a exposição ao mercado do Rio de Janeiro pode gerar retornos interessantes, desde que ocorra em mercados com demandas específicas ou ancorados por indústrias especializadas.



Fonte: SiiLA

O mercado do Rio de Janeiro está em momento bem peculiar com extremos na questão de vacância e valores pedidos. Em nossa visão, tais distorções foram provocadas principalmente pelo excesso de produção em outro ciclo. Acreditamos que algumas regiões no Estado podem gerar ganhos para o fundo, com a exposição seja feita em ativos com características específicas, como indicadas no slide anterior.

Principais Fatores de Risco do Fundo

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

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário.

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

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

O Fundo não tem Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. Além disso, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos.

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco de vacância

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administrador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Rodrigo Cavalcante/Danilo Barbieri Telefone: 3133-0360 E-mail: jurídico.fundos@brltrust.com.br / funds@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A** Avenida Chedid Jafet, n° 75, Torre Sul, 30º andar CEP 04551-010 - São Paulo – SP At.: Departamento Mercado de Capitais Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br *Website*: www.xpi.com.br
Gestor	**RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 13º andar, conjunto 132, Jardim PaulistanoCEP 01452-000 - São Paulo - SP At.: Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra Telefone: (11) 4083-9144 E-mail: fundos@rbrasset.com.br *Website*: https://www.rbrasset.com.br/pb/
Custodiante	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Rodrigo Cavalcante/ Danilo Barbieri Telefone: (11)3133-0360 E-mail: funds@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Rodrigo Cavalcante / Robson Sakurai Telefone: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br / escrituracao.fundos@brltrust.com.br cc: juridico.fundos@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br

Assessores Legais do Coordenador Líder	**SOUZA, MELLO E TORRES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim Bibi CEP 04538-133 - São Paulo – SP At.: Vitor Arantes Telefone: (11) 3074-5700 E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br *Website*: www.souzamello.com.br
Assessores Legais do Gestor	**LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SHOUERI ADVOGADOS** Rua Padre João Manoel, 923 – 8º Andar CEP 01411-001- São Paulo – SP At.: Livia Maria Siviero Bittencourt Huh Telefone: (11) 3897-0527 E-mail: livia.siviero@lacazmartins.com.br *Website*: www.lacazmartins.com.br
Auditor Independente do Fundo	**ERNST & YOUNG - EY** Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição CEP 04543-011 - São Paulo - SP At.: Marcos Ohata Telefone: +55 11 2573 3275 E-mail: marcos.ohata@br.ey.com Website: www.ey.com

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (30/9/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/9/2019) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/09/2019) (R$)
2.838.425,94	229.058.206,34	80,699052

Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	***Quantidade de Cotas Emitidas***	***Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta***	***Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)***	***Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)***
1	*297.620,00*	*3.136.045,94*	*254.058.286,34*	*81,0122974*
2	*4.761.905,00*	*7.600.330,94*	*629.058.226,34*	*82,76721518*
3	*5.714.286,00*	*8.552.711,94*	*709.058.230,34*	*82,90449103*

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

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta
Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta
Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de outubro de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS" NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO.**

Histórico das Negociações

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
2019	77,615	93,269	84,173
2018	72,051	86,775	78,863
2017	-	-	-
2016	-	-	-
2015	-	-	-

[1] Até 31 de outubro de 2019

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
3ª Tri 2019	82,300	89,000	85,400
2º Tri 2019	78,145	93,269	84,466
1º Tri 2019	77,615	79,556	78,268
4º Tri 2018	72,051	86,775	80,176
3º Tri 2018	76,542	78,163	76,891
2º Tri 2018	-	-	-
1º Tri 2018	-	-	-
4º Tri 2017	-	-	-

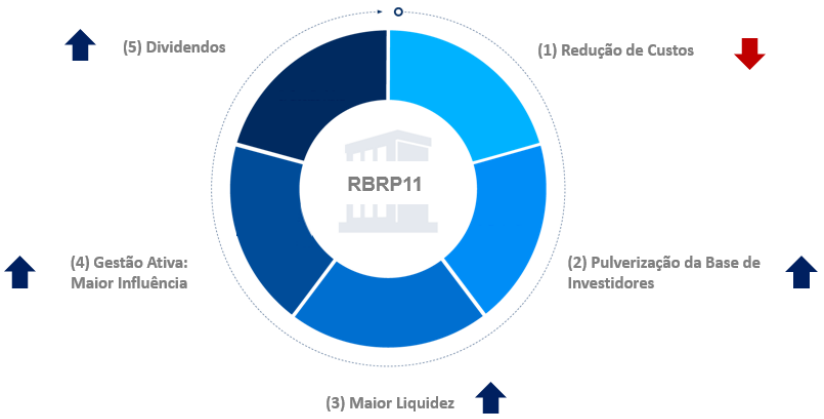
[1] Até 31 de outubro de 2019

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
Out-19	82,300	89,000	85,400
Set-19	81,953	88,668	85,938
Ago-19	81,694	87,672	85,557
Jul-19	80,867	85,269	83,430
Jun-19	83,387	86,348	84,990
Mai-19	80,506	93,269	86,397

[1] Até 31 de outubro de 2019

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

O Fundo após a Oferta



Fonte: RBR

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou:

(i) a primeira emissão de Cotas, encerrada em 07 de outubro de 2016, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas, 206.834,11 Cotas, por 04 (quatro) investidores, atingindo o montante total de R$ 13.073.891,34 (treze milhões, setenta e três mil, oitocentos e noventa e um reais e trinta e quatro centavos), em série única ("Primeira Emissão"). As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Primeira Oferta");

(ii) a segunda emissão de Cotas, encerrada em 01 de junho de 2017, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas, 133.126,46093630 Cotas, por 05 (cinco) investidores, atingindo o montante total de R$ 10.356.099,30 (dez milhões trezentos e cinquenta e seis mil e noventa e nove reais e trinta centavos), em série única ("Segunda Emissão"). As Cotas da Segunda Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Segunda Oferta"); e

(iii) a terceira emissão de Cotas, encerrada em 16 de setembro de 2019, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas, 2.498.465,37 Cotas, por 34 (trinta e quatro) investidores, atingindo o montante total de R$ 198.875.705,69 (cento e noventa e oito milhões, oitocentos e setenta e cinco mil, setecentos e cinco reais e sessenta e nove centavos), em série única ("Terceira Emissão"). As Cotas da Terceira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Terceira Oferta").

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição de 6 (seis) ativos imobiliários, sendo 5 (cinco) localizados na cidade de São Paulo (SP) e 1 (um) localizado na cidade do Rio de Janeiro (RJ), conforme descrição abaixo de forma sumária de suas características e locatários (carteira com data base em 31 de outubro de 2019):

CONSIDERANDO QUE O FUNDO POSSUI RECURSOS EM CAIXA E QUE HÁ NEGOCIAÇÕES EM ANDAMENTO PARA NOVAS AQUISIÇÕES, É POSSÍVEL QUE O FUNDO ADQUIRIA NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ENTRE A PRESENTE DATA E DA DATA DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA. EVENTUAIS NOVAS AQUISIÇÕES SERÃO INFORMADAS AO MERCADO POR MEIO DE FATO RELEVANTE.

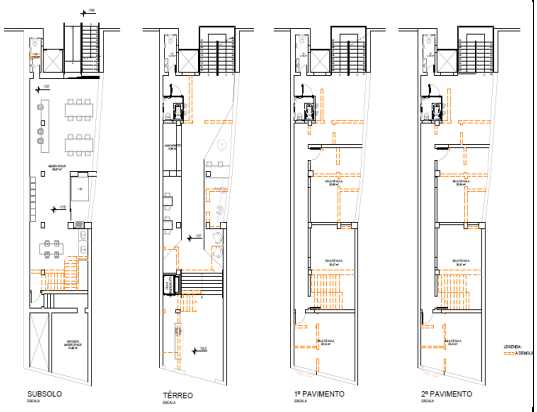
Ed. Celebration		
Região:	Vila Olímpia (SP)	
Área BOMA (m²):	6.458 m²	
Andares:	12 andares	
Vacância Região (A+ e A):	1,86% (fonte: SiiLA)	
Vacância Região (B)	14,93% (fonte: SiiLA)	
Vacância Imóvel:	0,0%	
Inquilinos:	ISA CTEEP	

Ed. Mykonos		
Região:	Vila Olímpia (SP)	
Área (m²):	1.427 m²	
Andares:	Cjs. 11,12,42, 131 e 132	
Vacância Região (A+ e A):	1,86% (fonte: SiiLA)	
Vacância Região (B)	14,93% (fonte: SiiLA)	
Vacância Imóvel:	0,0%	
Inquilinos:	Place2Work Nova Piramidal Paquetá Calçados	

Ed. Castello Branco		
Região:	Centro (RJ)	
Área (m²):	1.065 m²	
Andares:	24º andar	
Vacância Região (A+ e A):	30,00% (fonte: SiiLA)	
Vacância Região (B)	34,18% (fonte: SiiLA)	
Vacância Imóvel:	0,0%	
Inquilinos:	INB	

Ed. Comary		
Região:	Itaim Bibi (SP)	
Área (m²):	2.545 m²	
Andares:	8,5 andares + 2 lojas	
Vacância Região (A+ e A):	1,28% (fonte: SiiLA)	
Vacância Região (B)	13,17% (fonte: SiiLA)	
Vacância Imóvel:	68%	
Inquilinos:	Velo48 McS Nova Safaris Five Capital	

SLB Somos		
Região:	Santo Amaro (SP)	
Área (m²):	5.405 m²	
Andares:	-	
Vacância Região (A+ e A):	44,35% (fonte: SiiLA)	
Vacância Região (B)	24,59% (fonte: SiiLA)	
Vacância Imóvel:	0%	
Inquilinos:	SLB Somos	

SLB Anima		
Região:	Paulista (SP)	
Área (m²):	176 m²	
Andares:	2 andares	
Vacância Região (A+ e A):	19,51% (fonte: SiiLA)	
Vacância Região (B)	11,60% (fonte: SiiLA)	
Vacância Imóvel:	0,0%	
Inquilinos:	Brasil Educação	

ED. CELEBRATION

O Imóvel Celebration é situado na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, 1155, Vila Olímpia, objeto da matrícula nº 195.396, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, estado de SP, com área BOMA totalizando 6.458,29 m^2.

O Fundo adquiriu 100% (cem por cento) do Imóvel Celebration pelo valor de R$57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões reais), nos termos da "*Escritura Pública de Compra e Venda*", celebrado entre o Fundo e a BR Properties S.A., na qualidade de proprietária, em 16 de abril de 2018.

O Imóvel Celebration está atualmente locado para a CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, empresa que atua no setor elétrico, inscrita no CNPJ sob o nº 02.998.611/0001-04, nos termos do "*Instrumento Particular de Locação de Imóvel Não Residencial*", originalmente celebrado entre BR Properties S.A. e CTEEP, posteriormente cedido ao Fundo, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 01/02/2021.

O regime de condomínio edilício no Imóvel Celebration está em fase de instituição.

A taxa de ocupação do Imóvel Celebration desde a aquisição pelo Fundo é de 100% (cem por cento) e, não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias. A atual locatária notificou o Fundo em 17 de junho de 2019 a respeito da sua intenção de rescindir o contrato de locação, nos termos do Fato Relevante divulgado pelo Fundo na mesma data. Nos termos do Instrumento Particular de Locação de Imóvel Não Residencial celebrado entre o Fundo e a CTEEP, o prazo de desocupação é de 6 (seis) meses a contar da presente data, devendo a CTEEP restituir o imóvel nas condições anteriormente recebidas. Durante o período de aviso prévio e até a efetiva entrega do imóvel ao Fundo, a CTEEP continuará obrigada a efetuar todos os pagamentos previstos no Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, não sendo prevista qualquer alteração no fluxo de recebimentos do Fundo até, no mínimo, 17 de dezembro de 2019.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Celebration.

O Imóvel Celebration conta com seguros contratados pela própria CTEEP, nos termos do referido contrato de locação.

IMÓVEL AMAURI 305 (EDIFÍCIO COMARY)

O Imóvel Amauri 305 é situado na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amauri, 305, Itaim, objeto das matrículas nº 154.085 a 154.145 e 76.012 a 76.017, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, que fazem parte de um edifício, sendo a área detida pelo Fundo representativa de 86,25% (oitenta e seis vírgula vinte e cinco por cento) da área total do imóvel. O percentual detido por terceiros é representado por matrículas segregadas das detidas pelo Fundo. A área total detida pelo Fundo é de 2.545,14m^2.

O Fundo adquiriu as matrículas de sua propriedade no Imóvel Amauri 305 pelo valor total de R$ 25.692.937,54 (vinte e cinco milhões, seiscentos e noventa e dois mil, novecentos e trinta e sete reais, cinquenta e quatro centavos), nos termos das *Escrituras Públicas de Compra e Venda*, celebradas entre o Fundo e a BRK Patrimonial Ltda. e MSQ Patrimonial Ltda., na qualidade de proprietárias, em 30 de agosto de 2019, e Fundo e a GS – Administração e Participações Ltda., em 10 de julho de 2019.

Existe condomínio edilício instituído no Amauri 305 (Edifício Comary).

O Imóvel Amauri 305 está parcialmente locado nesta data, sendo que nenhum dos contratos de locação representa mais que 10% (dez por cento) da receita bruta do Fundo. O Fundo adquiriu os imóveis com uma vacância de 68% (sessenta e oito por cento). O Imóvel Amauri 305, incluindo a parcela que não é de propriedade do Fundo, será objeto de um retrofit, que será conduzido e arcado pelo condomínio.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Amauri 305.

O Imóvel Amauri 305 é segurado por apólice de seguro contratada pelo condomínio.

IMÓVEL SOMOS

O Imóvel SOMOS é situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida João Dias, nº 1.645, Santo Amaro, objeto da matrícula nº 112.035, registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área construída de 10.294,63 m^2, em terreno de 14.675,00 m^2. Foram construídos 4 (quatro) blocos distintos no terreno, além de construções de apoio à área.

O Fundo adquiriu 50% (cinquenta por cento) do Imóvel SOMOS pelo valor de R$25.500.000,00 (vinte e cinco milhões e quinhentos mil reais), em parceria com a BRV 07 Empreendimentos Imobiliários e ZAVIT Empreendimentos Imobiliários, nos termos da "*Escritura Pública de Compra e Venda*", celebrado entre o Fundo e a Somos Sistemas de Ensino (conforme abaixo definido), na qualidade de proprietária, em 28 de março de 2018.

O Imóvel SOMOS está atualmente locado para a Somos Sistemas de Ensino S.A., empresa que atua no setor educacional, inscrita no CNPJ sob o nº 49.323.314/0001-14 ("Somos Sistemas de Ensino"), nos termos do "*Contrato de Locação Atípica de Imóvel e Outras Avenças*", entre o Fundo e a Somos Sistemas de Ensino, em 01 de março de 2018, e com vencimento em 01 de março de 2028, com atualizações anuais dos valores, pelo IPCA/IBGE.

O Fundo é proprietário do Imóvel SOMOS em regime de condomínio civil *pro indiviso*. Dessa forma, não foi celebrada convenção de condomínio relacionada ao imóvel.

A taxa de ocupação do Imóvel SOMOS, desde a aquisição pelo Fundo, é de 100% (cem por cento) e, não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

EDIFÍCIO MYKONOS

Os Imóveis estão situados no Edifício Mykonos, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo/SP, com área privativa total de 8.581m²

O Fundo adquiriu os conjuntos 11 (Mat. 113.531), 12 (Mat. 113.532), 42 (Mat. 113.537), 131 (Mat. 113.547) e 132 (Mat. 113.548) nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com o proprietário, a saber, TOP CENTER Empreendimentos e Participações LTDA, em 29 de maio de 2017, no valor de R$12.147.647,10. Os conjuntos de final 1 possuem área de 289,55m2; e os conjuntos de final 2, 282,52m2.

Os conjuntos 11, 131 e 132 estão atualmente locados para a Vila Moreno Empreendimentos Eireli, inscrita no CNPJ sob o nº 16.709.667/0001-06, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial", celebrado em 30 de junho de 2014, e aditado sucessivas vezes com vencimento em 15 de agosto de 2026.

O conjunto 12 e doze vagas de garagem estão atualmente locados para a Nova Piramidal Thermoplastics S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 09.220.921/0001-34, nos termos do "Contrato de Locação Não Residencial", celebrado em 31 de outubro de 2007, e aditado sucessivas vezes, com vencimento em 31 de julho de 2021.

O conjunto 42 e seis vagas de garagem estão atualmente locados para a Paquetá Calçados LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.098.983/0001-03, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial", celebrado em 17 de janeiro de 2019, e com vencimento em 16 de janeiro de 2024.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Edifício Mykonos.

O Imóvel Mykonos é segurado por apólice de seguro contratada pelo condomínio.

CONJUNTO 2401 DO EDIFÍCIO CASTELLO BRANCO

O imóvel conjunto 2401 situa-se 24º andar do Edifício Castello Branco, situado na Avenida República do Chile, nº 230, Centro, Cidade do Rio de Janeiro/RJ, objeto da matrícula nº 28.600 do 7º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, com área individual construída de 1.421,00m2 em terreno de 5.850,00m2.

O Fundo adquiriu o imóvel pelo valor R$ 6.785.060,87, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com o proprietário, em 14 de agosto de 2015.

O conjunto 2401 do Edifício Castello Branco está atualmente locado para a INB – Indústrias Nucleares do Brasil, empresa estatal de economia mista que detém o monopólio da produção e comercialização de materiais nucleares, vinculada ao Ministério da Ciência, Tecnologia, Inovações e Comunicações, inscrita no CNPJ sob o nº 00.322.818/0001-20, nos termos do "Contrato de Locação não residencial de Imóveis", celebrado em 01 de setembro de 2016, e com vencimento em 01 de setembro de 2021, com atualizações anuais dos valores, pelo IPCA/IBGE.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o imóvel conjunto 2401 do Edifício Castello Branco.

O Imóvel Castello Branco é segurado por apólice de seguro contratada pelo condomínio.

SLB ANIMA

O SLB Anima é situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Consolação, nº 2.320/2.322, Consolação, objeto da matrícula nº 25.896, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, estado de SP, com terreno de 176,00 m^2.

O Fundo adquiriu 100% (cem por cento) do terreno do SLB Anima pelo valor de R$2.138.000,00 (dois milhões e cento e trinta e oito mil reais), nos termos da "*Escritura de Venda e Compra*".

O SLB Anima está atualmente locado para a Brasil Educação S.A., empresa que atua no setor educacional, inscrita no CNPJ sob o nº 05.648.27/0022-00 ("Brasil Educação"), nos termos do "*Contrato de Locação Atípica de bem Imóvel para fins não residenciais*", entre o Fundo e a Brasil Educação, em 21 de outubro de 2019, pelo período de 10 (dez) anos, por meio de operação usualmente denominada no mercado imobiliário como "sale and leaseback", com atualizações anuais dos valores, pelo INPC/IBGE.

Não foi instituído regime de condomínio no Imóvel.

O administrador entende que os seguros necessários para preservação dos Ativos Imobiliários foram contratados e são suficientes.

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato particular do Administrador, realizados em 18 de setembro de 2019 e em 19 de setembro de 2019, os quais foram devidamente registrados perante o 8º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.492.030, e sob o nº 1.492.123, em 19 de setembro de 2019 e em 20 de setembro de 2019, respectivamente, por meio dos quais a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados, nos termos do Regulamento.

Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de 4.761.905 (quatro milhões, setecentas e sessenta e uma mil, novecentas e cinco) de Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$84,00 (oitenta e quatro) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de R$400.000.020,00 (quatrocentos milhões e vinte reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R$ 80.000.004,00 (oitenta milhões e quatro reais), correspondentes a até 952.381 (novecentas e cinquenta e duas mil, trezentas e oitanta e uma) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador ou do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito "Novas Cotas". As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Distribuição parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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

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 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da 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.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 121 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Novas Cotas

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

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de aprovação da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 1,67765694813.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência

(inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço do Escriturador:

Escrituração
At.: Robson Sakurai
Telefone: (11) 3133-0350
E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br cc: juridico.fundos@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Foi permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 73 e seguintes deste Prospecto.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

Preço de Emissão e Preço de Subscrição

O Preço de Emissão no valor de R$84,00 (oitenta e quatro reais) foi aprovado por atos próprios do Administrador, datados de 18 de setembro de 2019 e de 19 de setembro de 2019, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma Taxa de Distribuição Primária correspondente a R$3,45 (três reais e quarenta e cinco centavos) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R$87,45 (oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R$3,45 (três reais e quarenta e cinco centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e, na Data de Liquidação das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R$26.060,10 (vinte e seis mil e sessenta reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (ou R$25.032,00 se fosse desconsiderada a Taxa de Distribuição Primária), equivalente a 298 (duzentas e noventa e oito) Novas Cotas.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Novas Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Destinação dos recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico, na medida em que surgirem oportunidades de investimento que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento.

Nos termos da deliberação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2019, o Gestor foi autorizado a aplicar recursos do Fundo na aquisição de cotas de fundos de investimos geridos pelo Gestor, nos limites permitidos pela regulamentação da CVM e pelo Regulamento do Fundo. Dessa forma, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta poderão ser destinados à aquisição de referidos Valores Mobiliários.

Não há qualquer percentual máximo ou mínimo de participação de Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez ou Valores Mobiliários a ser respeitado pelo Gestor na aplicação dos recursos, além daqueles previstos na regulamentação da CVM.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.

Plano de Distribuição

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) a critério do Coordenador Líder, (a) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores utilizados poderão ser submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou do Parágrafo 5º do Artigo 50 da Instrução CVM 400; ou (b) foram apresentados à CVM em até 01 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818/19;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400 e respeitado o Período de Reserva, 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 que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício 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 de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;

(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 de Exercício do Direito de Preferência;

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

(ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção "Oferta Não Institucional", na página 80 deste Prospecto;

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

(xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Oferta Institucional", na página 82 deste Prospecto;

(xii) após o término do Período de Reserva, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva 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;

(xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;

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

(xv) após encerramento do Período de Reserva, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;

(xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;

(xvii) não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas; e

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

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Reserva, o(s) qual(is) será(ão) de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVA ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE RESERVA POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 73 deste Prospecto";

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva 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 Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio linear observado o Critério de Colocação 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 Reserva, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva 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 Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 85 deste Prospecto e a possibilidade de rateio linear prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 81 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; 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 Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 85 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 97 A 123 DESTE PROSPECTO 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 RESERVA, 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 RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, 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 RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de

Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional e a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, 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, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO;**

(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 termos do descrito na Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", acima (página 73);

(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, ou seja, R$87,45 (oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos); e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, 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 Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 85 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação da Oferta

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

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelo Coordenador Líder, 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 estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder; 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 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da 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 da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta 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 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente 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, ou seja, R$87,45 (oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio linear, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva e/ou ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio linear.

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

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R$87,45 (oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos).

Formador de Mercado

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

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser 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 das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundo.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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 recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação

de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento 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 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 data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados 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 Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado Negociação no Mercado

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas e liquidadas no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A admissão à negociação das Cotas foi deferida em 19 de julho de 2018 pela B3.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das

Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 97 a 123 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

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 é 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, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, 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 Aviso ao Mercado, no endereço indicado na Seção "Identificação do Administrador, do Coordenador Líder da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta" deste Prospecto.

Regime de Distribuição das Cotas

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

Condições Precedentes

Adicionalmente ao disposto nos documentos da Oferta e na legislação aplicável, a distribuição das Cotas esteve e/ou estará sujeita, conforme o caso, às seguintes Condições Precedentes:

(i) Obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;

(ii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação dos Assessores Jurídicos e dos demais prestadores de serviços contratado no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor e pelo Administrador;

(iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) Obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato e no Regulamento;

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

(vi) Manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;

(vii) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos documentos necessários para a efetivação da Oferta e a constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, o instrumento de constituição do Fundo, o Regulamento, o presente Contrato, Ato do Administrador, aprovando a realização da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) Realização de *Business Due Diligence* previamente ao início do *Road Show* e à data de liquidação;

(ix) Fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor e pelo Administrador ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(x) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xi) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xii) Conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica realizada pelos Assessores Jurídicos conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiii) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xiv) Obtenção pelo Gestor, suas Afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe,

oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;

(xv) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respetivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xvi) Manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xvii) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas do Gestor e do Administrador (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou Administrador;

(xviii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;

(xix) Que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xx) Não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xxi) Cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxii) Cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiii) Recolhimento, pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxiv) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer das Leis Anticorrupção pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxv) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;

(xxvi) Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;

(xxvii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

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

(xxix) Autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxx) Acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e

(xxxi) O Fundo deverá arcar com todos os custos e tributos da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

(i) **Comissão de estruturação**: o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas;

(ii) **Comissão de coordenação:** o valor correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas; e

(iii) **Comissão de distribuição**: o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder a remuneração acima descrita, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, em moeda corrente nacional.

Todos os custos e despesas da Oferta, inclusive as comissões acima descritas, serão de responsabilidade do Fundo e arcadas com a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária após o pagamento de todos os custos e despesas será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. As despesas aqui mencionadas incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo este Prospecto); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

Todos os Tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pelo Fundo, com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores quando da aquisição ou subscrição e integralização de Cotas, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Cotas está prevista para ocorrer em 18 de dezembro de 2019 ("**Data de Liquidação**").

Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Definitivo, na página 95.

Instituições Participantes da Oferta

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

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

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão, na Carta Convite, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Participante Especial da Oferta em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

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

Evento	Etapa	Data prevista (1)(2)(3)
I.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	20/09/2019
II.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar Início das Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow*)	01/11/2019
III.	Registro da Oferta	18/11/2019
IV.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	18/11/2019
V.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	19/11/2019
VI.	Início do Período de Reserva	19/11/2019
VII.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	26/11/2019
VIII.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	02/12/2019
IX.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	02/12/2019
X.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	03/12/2019
XI.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	04/12/2019
XII.	Encerramento do Período de Reserva	12/12/2019

XIII.	Data de realização do Procedimento de Alocação	13/12/2019
XIV.	Data de Liquidação da Oferta	18/12/2019
XV.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	18/05/2020

(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 as Seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 85 deste Prospecto.

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

Administrador: https://www.brltrust.com.br/?administracao=rbr-properties-fii&lang=pt (neste website clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Gestor: https://www.rbrasset.com.br/properties/ (neste website, clicar em "Central de Downloads" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em, "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

CVM: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII – 4ª Emissão" e, então, localizar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência", ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Fundos.Net: http://www.cvm.gov.br (neste web*site* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Cota (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação[1][3]	4.000.000,20	0,84	1,00%
Comissão de Coordenação[1][3]	2.000.000,10	0,42	0,50%
Comissão de Distribuição[1][3]	8.000.000,40	1,68	2,00%
Tributos do Comissionamento	1.495.296,15	0,31	0,37%
Advogados[1]	200.000,00	0,04	0,05%
Taxa de Registro na CVM[1]	317.314,36	0,07	0,08%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3[1]	186.810,65	0,04	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA[1]	15.548,00	0,00	0,00%
Roadshow	170.000,00	0,04	0,04%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,00	0,00%
Outras Despesas	10.000,00	0,00	0,00%
TOTAL	**16.409.969,85**	**3,45**	**4,10%**

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.
(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$400.000.020,00 (quatrocentos milhões e vinte reais).
O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.
(3) para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", nas páginas 90 e 91 deste Prospecto Definitivo*.*

Taxa de Distribuição Primária (em R$)

Preço de Subscrição (R$)	Custo por Cota (R$)	Taxa primária de Distribuição	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Liquido por Cota (R$)(1)
87,45	3,45	4,11%	4,11%	84,00

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

Outras informações

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

Administrador:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011 - São Paulo - SP
At.: Rodrigo Cavalcante/Danilo Barbieri
Telefone: 3133-0360
E-mail: jurídico.fundos@brltrust.com.br / funds@brltrust.com.br
Website: https://www.brltrust.com.br/?administracao=rbr-properties-fii&lang=pt (neste website clicar em "Prospecto Definitivo")

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Avenida Chedid Jafet, n° 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04551-010 - São Paulo – SP
At.: Fábio Fukuda e Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Gestor:

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 13º andar, conjunto 132, Jardim PaulistanoCEP 01452-000 - São Paulo - SP
At.: Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra
Telefone: (11) 4083-9144
E-mail: fundos@rbrasset.com.br

Website: https://www.rbrasset.com.br/pb/
Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: https://www.rbrasset.com.br/properties/ (neste website, clicar em "Central de Downloads" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo")

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111 andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.cvm.gov.br

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, andares 2º, 3º e 4º
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo")

Para acesso a este Prospecto Definitivo pelo Fundos.net, consulte: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII – 4ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

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

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor, poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

Observados os termos do Regulamento, a eventual substituição do Administrador e/ou do Gestor dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

I. **Riscos de mercado.**

Fatores macroeconômicos

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

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

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

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

II. **Riscos institucionais.**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas

sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo.

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

III. **Risco de crédito.**

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

IV. **Riscos relacionados à liquidez.**

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

V. **Risco da Marcação a Mercado.**

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

VI. **Riscos tributários.**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

VII. **Riscos de alterações nas práticas contábeis.**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

IX. **Risco jurídico.**

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

X. **Risco de decisões judiciais desfavoráveis.**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados

improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

XII. **Risco decorrente de alterações do Regulamento.**
O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

XIV. **Risco de mercado relativo aos Ativos.**
Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e 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 que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou Valores Mobiliários ou liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

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

XVI. **Risco de concentração da carteira do Fundo.**

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

XVII. **Risco de desenquadramento passivo involuntário.**

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

XVIII. **Risco de disponibilidade de caixa.**

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

XIX. **Risco relativo à concentração e pulverização**.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

XX. **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**.

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

XXI. **Risco operacional.**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

XXII. **Risco de potencial conflito de interesse.**
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XXIII. **Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos.**
Nos termos da aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2019, os Cotistas aprovaram a aquisição e /ou venda pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador ou pelo Gestor, ou pessoas ligadas, ou detidos por fundos de investimentos administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, sendo, no caso do Gestor, a aquisição e/ou venda restrita a cotas de fundo de investimento geridos pelo Gestor. Tais situações, ainda que já aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente os valor das Cotas.

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

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

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

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

XXVI. **Risco de governança**.
Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento

de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXVII. **Risco relativo às novas emissões.**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

XXVIII. **Risco de restrição na negociação.**

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

XXIX. **Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.**

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

O Fundo não tem Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. Além disso, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao

pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXXI. **Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento.**
O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e 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. A ausência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

XXXII. **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.**
O objetivo do Fundo consiste preponderantemente na exploração por locação de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

XXXIII. **Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.**
O Fundo poderá, dentre outros Valores Mobiliários, 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, consequentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

XXXIV. **Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo**

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

XXXV. **Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez**

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

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

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

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

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

XXXVIII. **Riscos relativos ao setor imobiliário.**

O Fundo poderá investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, bem como em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(ii) *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 aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) *Risco de sinistro*

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, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(iv) *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.

(v) *Risco do incorporador/construtor*

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

(vi) *Risco de vacância*

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

(vii) *Risco de desvalorização dos imóveis*

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

(viii) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*

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

(ix) *Riscos ambientais*

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

(x) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*

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

(xi) *Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo*

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Valores Mobiliários ou Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(xii) *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

(xiii) *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, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

(xiv) *Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis*

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

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

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(xvi) *Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário*

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

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

(xvii) *Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público*

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xviii) *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 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. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

(xix) *Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil*

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xx) *Riscos relacionados à regularidade de área construída*

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis 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; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

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

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para 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; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xxii) *Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários*

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

(xxiii) *Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros*

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, preponderantemente, por locação de Ativos Imobiliários, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que o Gestor considere adequadas.

(xxiv) *Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados*

Considerando que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Imobiliários onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um Ativo Imobiliário venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

XXXIV. **Propriedade das Cotas e não dos Ativos.**

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XXXV. **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de

equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

XXXVI. **Não existência de garantia de eliminação de riscos.**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XXXVIII. **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.

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

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

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

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

XL. **Risco de exposição associados à locação de imóveis**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos 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 galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

XLI. **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, como parte da estratégia de investimento, 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. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XLII. **Risco Regulatório**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

XLIII. **Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

XLIV. **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

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

XLV. **Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária**

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral

encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

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

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

XLVIII. **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 objeto igual ou semelhante ao do Fundo. 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.

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

L. **Riscos relativos à Oferta.**

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Risco de não concretização da Oferta

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

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 73 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Em complemento ao previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas no Mercado" na página 86 deste Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

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

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

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de 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.

LI. **Demais riscos.**

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

LII. **Informações contidas neste Prospecto.**

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

(i) 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 IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou

ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre o valor da alienação das Cotas em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros 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). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

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

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

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

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

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

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.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto, 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.

Na data deste Prospecto, o Administrador presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente (a) desta Oferta, e (b) da distribuição das cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente 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 Auditor Independente 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.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

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

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

ANEXOS

Anexo I - Regulamento do Fundo

Anexo II - Ato do Administrador

Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo V - Estudo de Viabilidade

Anexo VI - Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, FORMA E PRAZO DE DURAÇÃO

1.1. Denominação e Forma: O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII** ("Fundo") é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Prazo de Duração: O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

1.3. Classe de Cotas: O patrimônio do Fundo é constituído por uma única classe de cotas ("Cotas").

CAPÍTULO II - DO OBJETIVO

2.1. Objetivo: O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas na Cláusula Quarta, abaixo.

2.1.1. Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar rendimentos aos seus cotistas ("Cotistas") mediante distribuição de rendas obtidas por meio dos investimentos nos ativos mencionados no item 4.1 abaixo.

2.1.2. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou Gestor, conforme abaixo definidos, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as Cotas.

CAPÍTULO III - DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

3.1. Público Alvo: O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no

Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Política de Investimentos: O Fundo poderá aplicar seus recursos nos ativos listados abaixo, observados os termos e as condições deste Regulamento:

I. Ativos Imobiliários: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ativos Imobiliários");

II. Valores Mobiliários: (a) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, 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 cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM ("Valores Mobiliários"); e

III. Ativos de Liquidez: (a) letras hipotecárias (LH); (b) letras de crédito imobiliário (LCI); (c) cotas de emissão de fundo de investimento referenciado DI, regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM nº 555"); (d) títulos públicos federais; (e) certificados de depósito bancário; e (f) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, todos deverão ter, no mínimo, uma nota de agência de classificação de risco equivalente a AAA, na escala nacional ("Ativos de Liquidez", que quando referidos em conjunto com os Ativos Imobiliários e os Valores Mobiliários, "Ativos").

4.1.1. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários e em Valores Mobiliários deverá ser aplicada nos Ativos de Liquidez, sendo de responsabilidade do Gestor gerenciar o caixa do Fundo, através da identificação, seleção, acompanhamento, aquisição e alienação dos Ativos de Liquidez.

4.1.2. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

4.1.3. O Fundo poderá investir em Ativos de emissão de um único emissor, sendo que não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo que não os dispostos no item 4.2. abaixo.

4.1.4. O Fundo, quando do investimento nos Ativos Imobiliários, poderá destiná-los a projetos de desenvolvimento imobiliário nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei nº 4.591") e a projetos de construção, sendo que neste caso caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, a responsabilidade pelo desenvolvimento destes projetos e o controle efetivo sobre o seu desenvolvimento.

4.1.5. O Administrador pode adiantar quantias para projetos de desenvolvimento imobiliário nos termos da Lei nº 4.591 e para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

4.2. Investimento Preponderante em Valores Mobiliários: Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, e ao Administrador e Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

4.2.1. Os limites por modalidade de ativos financeiros não são aplicáveis para: (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, (c) cotas de outros fundos

de investimento imobiliários e (d) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que sua emissão ou negociação tenham sido registradas na CVM.

4.3. Restrições: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos deverão observar as seguintes restrições:

I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

IV. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

4.3.1. No título aquisitivo, o Administrador fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI do item 4.3, acima, e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

5.1. Administrador: O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, inscrito no CNPJ sob o n] 13.486.793/0001-42 ("Administrador").

5.1.1. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração das Cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do fundo; e

VI. auditoria independente.

.

5.1.2. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo: (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, 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; e (iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

5.1.3. Compete ainda ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

III. abrir e movimentar contas bancárias;

IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V. transigir;

VI. representar o Fundo em juízo e fora dele; e

VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo.

5.1.4. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários as restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668 e descritas

no item 4.3. acima;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição do Cotista em sua sede:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das assembleias de Cotistas;

c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do Fundo;

d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472.

IV. 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;

V. receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;

VII. manter os registros das Cotas do Fundo, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência;

VIII. assegurar que as Cotas sejam negociadas, única e exclusivamente, nos mercados que venham a ser aprovados pelos Cotistas, ficando certo, desde já:

a) que as Cotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão("B3"); e

b) que os Cotistas poderão aprovar a negociação das Cotas em outros mercados de bolsa ou balcão organizado, mediante a deliberação e aprovação dos Cotistas representando a maioria das Cotas presentes em Assembleia Geral de

Cotistas.

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

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

XI. elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;

XII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;

XIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XIV. atender tempestivamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos Cotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:

(a) exemplar do Regulamento do Fundo; e

(b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha que arcar.

XV. transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administrador do Fundo;

XVI. convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;

XVII. observar as disposições constantes deste Regulamento, do prospecto do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XVIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade; e

XIX. contratar e distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo;

5.1.5. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

5.2. Custodiante: Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em Valores Mobiliários, o Administrador deverá contratar um Custodiante para a prestação do serviço de custódia qualificada de seus ativos ("Custodiante").

5.2.1. Tendo em vista a política de investimento do Fundo, o Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens emitidas pelo Administrador ou por seus representantes legais ou mandatários devidamente autorizados.

5.3. Gestor: A gestão do Fundo será exercida pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cardoso de Melo, 1.340, 7º Andar, CEP 04548-004 ("Gestor"), ressalvada a discricionariedade do Administrador em relação aos Ativos Imobiliários.

5.3.1. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento, no contrato firmado entre o Gestor e o Fundo ("Contrato de Gestão"), bem como na legislação aplicável:

I. acompanhar a carteira dos Ativos Imobiliários, conforme o estabelecido na política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento, empregando a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;

II. identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, e adquirir, sem necessidade de aprovação do Administrador ou da Assembleia Geral, salvo situações de Conflito de Interesse, os Valores Mobiliários, sempre de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

III. identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador, a aquisição e alienação de Ativos Imobiliários, sempre de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

IV. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e de evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

V. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos Ativos do Fundo;

VI. quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador, proposta de desdobramento das Cotas do Fundo;

VII. submeter à Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador, proposta sobre a amortização de Cotas e a distribuição de lucros nos termos deste Regulamento;

VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

IX. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

X. diretamente ou por meio de terceiros, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que façam parte do patrimônio do Fundo;

XI. diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos imóveis que façam parte do patrimônio do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos referidos imóveis;

XII. monitorar investimentos realizados pelo Fundo, assim como os serviços prestados por empresas que venham, eventualmente, a ser responsáveis pela administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIII. aconselhar o Administrador em relação à estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários, e posterior reinvestimento do principal de tais recursos;

XIV. recomendar ao Administrador , quando pertinente, a cessão dos recebíveis oriundos dos Ativos Imobiliários, e posterior reinvestimento do principal de tais recursos;

XV. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

XVI. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, mediante procuração outorgada pelo Administrador, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XVII. . votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Valores Mobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, descrita no seguinte endereço eletrônico: www.rbrasset.com.br;

XVIII. implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIX. prestar assessoria ao Fundo na análise da viabilidade dos processos de expansões dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou para o exercício do direito de preferência na aquisição da fração dos referidos imóveis, mediante recomendação ao Administrador sejam utilizados recursos do patrimônio do Fundo e/ou nova emissão de Cotas; e

XX. prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou Cotistas, quando aplicável.

CAPÍTULO VI - DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

6.1. Vedações: É vedado ao Administrador praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. contrair ou conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

IV. aplicar no exterior os recursos captados no Brasil;

V. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VI. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

VIII. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

IX. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, observado o item 6.1.1 abaixo;

X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;

XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previsto na política de investimento do FII;

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade;

XIV. realizar qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, e não as transferir ao Fundo;

XV. realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo do Fundo em um mesmo dia (operações *day trade*); e

XVI. adquirir cotas de fundo de investimento, cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, direitos creditórios e títulos representativos desses direitos em que ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma, sendo permitida, no entanto, a aquisição de títulos de emissão do Tesouro Nacional e cotas de fundo de investimento cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, títulos do Tesouro Nacional.

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

CAPÍTULO VII - DA RENÚNCIA, LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL E DA DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

7.1. Perda da Condição: A perda da condição de Administrador se dará nas hipóteses de renúncia, de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, de descredenciamento pela CVM e de liquidação extrajudicial do Administrador, conforme descrito nos itens abaixo.

7.2. Renúncia do Administrador: Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

I. convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

7.2.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no inciso I do item 8.2. acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

7.2.2. Após a realização da Assembleia Geral de Cotistas prevista no inciso II do item 7.2., acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus,

exceto em caso comprovado, por decisão judicial transitada em julgado ou decisão arbitral final, de dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, na forma da legislação e regulamentação vigente.

7.3. Ausência de Quórum: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

7.4. Liquidação Extrajudicial: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") convocar Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

7.4.1. Caberá ao liquidante indicado praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a aprovação e registros referidos no inciso II do item 8.2., acima.

7.4.2. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

7.5. Ata de Substituição: Na hipótese de renúncia do Administrador e, nos termos do item 7.2. acima, bem como na hipótese de decretação de regime de liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, a ata de Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

7.7. Destituição: O Administrador poderá ser destituído, com ou sem justa causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na

qual também serão eleitos os seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem justa causa, o recebimento prévio pelo Administrador, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.

7.7.1. Para fins do *caput*, terá ocorrido justa causa (a) nas hipóteses de atuação pelo Administrador, conforme o caso, com fraude ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento, devidamente comprovada por sentença judicial ou arbitral definitiva; ou (b) na hipótese de prática, pelo Administrador, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou judicial transitada em julgado, ou ainda; ou (c) se o Administrador, conforme o caso, for impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou judicial transitada em julgado.

7.8. Descredenciamento do Administrador: 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.

7.9. Despesas: As despesas incorridas com os procedimentos de destituição do Administrador por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, ou no caso de seu descredenciamento pela CVM, serão arcadas pelo Fundo.

CAPÍTULO VIII - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

8.1. Taxa de Administração: Será devido pelo Fundo uma taxa de administração composta de ("Taxa de Administração"):

(i) valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das Cotas, observado o valor mínimo mensal de 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01

de agosto de 2019. Durante o período inicial de 3 (três) meses, o montante devido ao Administrador, independentemente da Base de Cálculo da Taxa de Administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de Cotistas superar 300 (trezentos) Cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração;

(ii) valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor

8.1.1. A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, e será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

8.1.2. Observada a regulamentação em vigor, parcelas da Taxa de Administração poderão ser pagas pelo Fundo diretamente ao Administrador, ao Gestor o ou a outros prestadores de serviço contratados pelo Fundo, conforme o caso.

8.2. Taxa de Performance. O Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, observado que o pagamento da referida taxa poderá ser feito de forma parcelada, se assim for solicitado pelo Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x [(∑i corrigido - ∑p Corrigido)]

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, se resultado for positivo;
- **Índice de Correção** = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **∑i Corrigido** = Distribuição de rendimento corrigido pelo benchmark valor total que foi distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor

distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^{M} Rendimento\ mês * Índice\ de\ Correção\ (M)$$

M = Mês referência;
N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

- **∑p Corrigido** = Índice de Correção no período de apuração multiplicado pelo valor total integralizado pelos investidores, deduzido eventuais amortizações de cotas.

8.2.1. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance iniciará na data do encerramento da 4ª emissão de cotas do Fundo, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

8.2.2. A cobrança da Taxa de Performance deverá atender aos critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. Alteração do Regulamento do Fundo, exceto pelo disposto no item 9.1.3. abaixo;

III. Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

IV. Emissão de novas cotas do Fundo, exceto nos casos autorizados expressamente por este Regulamento;

V. A fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI. A dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VII. A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se houver;

IX. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Alteração do prazo de duração do Fundo;

XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;

XII. Alteração da taxa de administração e da taxa de performance nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472; e

XII. Destituição ou substituição do Gestor.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 9, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 90 (noventa) dias após o término do exercício.

9.1.2. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

9.1.3. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração ou Taxa de Performance.

9.1.4. As alterações referidas no item 9.1.3, incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referidas no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

9.2. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ser feita por meio de correio eletrônico ou correspondência encaminhada a cada Cotista, e deve ocorrer: com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e com, no mínimo, 15 (quinze)

dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

9.2.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, 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 do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.4. O pedido de que trata o item 9.2.2, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

9.2.5. O percentual de que trata o item 9.2.2, acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

9.3. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.4. 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 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador.

9.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes 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.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item acima, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. 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.

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

9.7. 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 "quorum" qualificado previstas no subitem abaixo.

9.8. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM nº 472, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e 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.

9.9. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador 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 neste Regulamento e legislação aplicável.

9.9.1. O Administrador, após receber a solicitação acima, pode 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.

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

9.9.3. Nas hipóteses previstas no item 9.9 o Administrador do Fundo exigirá:

I – reconhecimento da 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 por representantes.

9.10. Não podem votar na Assembleia Geral do Fundo:

I – seu administrador ou seu gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;

III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.11. Não se aplica a vedação prevista no item 9.10, quando:

I – os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item acima;

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 com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO X - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

10.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas pelo prazo de 01 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, não sendo permitida a reeleição.

10.1.1. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou.

II - 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas

10.1.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

10.2. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser Cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser Administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de

prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.3. Compete ao representante dos Cotistas:

I – fiscalizar os atos do administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;

III – denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social 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;

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 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.

CAPÍTULO XI- DAS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

11.1. Características das Cotas: O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

11.1.1. As Cotas terão forma nominativa e escritural, mantidas pelo Administrador, ou terceiro contratado por ele ou pelo Fundo, em conta de depósito em nome de seus titulares.

11.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

11.1.3. O Cotista (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e aos empreendimentos integrantes do Fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

11.2. Valor das Cotas: As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada dia útil, e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

11.3. Direitos de Voto: Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto.

11.4. Amortização: As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério exclusivo do Administrador, conforme orientação do Gestor.

11.4.1. Nos termos da sistemática atualmente vigente na B3, somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último dia útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização, cujo pagamento ocorrerá até o 10º (décimo) dia útil subsequente à referida apuração. Qualquer alteração na sistemática de apuração e pagamento de rendimentos poderá ser refletida no presente Regulamento independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, o que será objeto de fato relevante a ser publicado pelo Administrador.

11.4.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que não seja considerado dia útil para fins deste Regulamento, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) dia útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento.

11.4.3. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

11.4.4. As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas.

11.4.5. Quando da liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, podendo, inclusive, ser amortizadas mediante a entrega de ativos integrantes da carteira do Fundo, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

11.5. Resgate: Não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de eventual liquidação do Fundo, deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.

11.6. Negociação: As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Os Cotistas poderão aprovar a negociação das Cotas em outros mercados de bolsa ou balcão organizado, mediante a deliberação e aprovação de Cotistas representando a maioria das Cotas presentes em Assembleia Geral de Cotistas.

11.7. Taxa de Saída: Não haverá cobrança de taxa de saída.

11.8. Limitação: Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que: (i) se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

11.8.1. A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do item 11.8 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

11.9. Distribuição de Resultados: O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

11.9.1. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

11.9.2. O percentual mínimo a que se refere o item 11.9 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

11.9.3. Somente farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.9 acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

11.10. Reserva de Contingências: Caso seja constituído um passivo no Fundo proveniente de despesas ordinárias de manutenção do Fundo, bem como despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários ou por qualquer demanda judicial, o Administrador deverá formar uma reserva de contingências ("Reserva de Contingência"), por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO XII- DAS NOVAS EMISSÕES

12.1. Novas Emissões: A Administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas Cotas do Fundo, por ato próprio, dando conhecimento de cada

respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na primeira a terceira emissões de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, limitadas ao capital máximo autorizado de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), desde que observados os requisitos previstos no item 12.2 adiante.

12.2. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400 ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472 e os seguintes requisitos:

(i) Subscrição Parcial: poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada Oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral de Cotistas. O montante mínimo a ser subscrito no âmbito de cada Oferta, deve ser definido de forma a não comprometer a consecução da política de investimento do Fundo, conforme descrita neste Regulamento, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar, quando aplicável, as disposições previstas pela Instrução CVM nº 400.

(ii) Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas à vista, conforme condições definidas no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional.

(iii) Taxa de Ingresso: Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de ingresso.

(iv) Direito de Preferência: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data definida no ato da aprovação da respectiva oferta, a para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

(v) Direitos: As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, incluindo, sem limitação, o direito ao recebimento de

rendimentos.

(vi) Cessão: Será conferida a possibilidade de cessão do direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, na forma da regulamentação aplicável e dos procedimentos do mercado de negociação das Cotas.

(vii) Valor da Cota: O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista um ou mais dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

CAPÍTULO XIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

13.1. Constituem encargos do Fundo:

I. a Taxa de Administração e Taxa de Performance;

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;

IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e formador de mercado para as Cotas do Fundo;

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;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV. toda e qualquer despesa, honorários, registro de documentos em cartório, encargos e/ou gastos expressamente autorizado pela Instrução CVM nº 472; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472.

13.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas no art. 47 da Instrução CVM nº 472 como encargo do Fundo correrão por conta do Administrador.

13.1.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do

Administrador.

CAPÍTULO XIV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

14.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;

II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;

III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante 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.

14.1.1. A publicação de informações referidas no Item 14, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

14.1.2. Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

14.1.3. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

14.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, quais sejam: Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP 01451-011 e www.brltrust.com.br, respectivamente.

14.1.5. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Item 14.1.3, enviar as informações referidas neste Capítulo à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.1.6. O Administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

III. Fatos relevantes; e

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 nº 472, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 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; e

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 nº 472.

CAPÍTULO XV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS

15.1. Exercício Social: O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

15.2. Demonstrações Financeiras: As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

15.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do Fundo, observado que:

(i) Os imóveis integrantes da carteira do Fundo serão contabilizados pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando da aquisição do imóvel e atualizado, no mínimo, anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e

(ii) Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme o caso, serão avaliados a preço de mercado de acordo com o manual de marcação a mercado do Custodiante, disponível em sua página da rede mundial de computadores.

15.2.2. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XVI - DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1. Liquidação do Fundo: Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados eventos de liquidação ("Eventos de Liquidação"), objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto neste Capítulo, as hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador sem nomeação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

16.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 16.2 abaixo, na hipótese de ocorrência de Evento de Liquidação, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

16.1.2. Na Assembleia Geral de Cotistas mencionada no item 16.1 acima, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o quórum de deliberação constante deste Regulamento.

16.1.3. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Geral de Cotistas por falta de quórum ou (ii) aprovação pelos Cotistas da liquidação do Fundo, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação do Fundo em observância à regulamentação aplicável.

16.1.4. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive, mas não se limitando, a Taxa de Administração, devendo ser observados os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

16.2. Liquidação Extrajudicial: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 16.1,

acima, nos termos deste Regulamento.

16.3. Partilha do Patrimônio: No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

16.3.1. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM e a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

16.3.2. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.3.3. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil.

16.3.4. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação.

16.3.5. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas e em circulação.

16.3.6. O Custodiante e/ou sociedade por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes

da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item 16.3.2acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, a data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

16.3.7. Após a partilha de que trata o Item 16.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado por decisão judicial ou arbitral definitiva dolo ou culpa do Administrador.

16.3.8. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão 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.

16.3.9. 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 prevista acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

16.3.10. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.4. Cancelamento do Registro de Funcionamento: Após a partilha do patrimônio do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação, em observância do procedimento previsto na regulamentação aplicável:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional

da Pessoa Jurídica.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

CAPÍTULO XVII - DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

17.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

17.1.1. 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 do administrador, do gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador, o gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador ou do gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e

IV. a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472.

17.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, do consultor especializado de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

17.2. Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador ou ao gestor ou ao consultor especializado.

CAPÍTULO XVIII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

18.1. Política de Exercício de Direito de Voto: O direito de voto do Fundo em Assembleias será exercido pelo Administrador ou pelo Gestor (mediante procuração outorgada pelo Administrador), conforme previsto neste regulamento.

18.1.1. A Política de Exercício de Direito de Voto do Administrador foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e encontra-se divulgada no *website* do Administrador, no seguinte endereço: www.brltrust.com.br.

18.1.2. A Política de Exercício de Direito de Voto do Gestor foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e encontra-se divulgada no *website* do Gestor.

CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Correio Eletrônico: Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador e os Cotistas.

19.2. Confidencialidade: Os Cotistas deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas,

utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, (ii) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento e/ou da legislação e regulamentação em vigor, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

19.3. Ciência do Investidor: A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

19.4. Dia Útil: Considera-se dia útil qualquer dia exceto (i) sábado, domingo ou feriados nacionais; (ii) e aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam dia útil, conforme a presente definição, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia útil imediatamente seguinte.

19.5. Foro: Fica eleito o foro 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.

ANEXO II

Ato do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiagi Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.492.030 de 19/09/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **4 (quatro) páginas**, foi apresentado em 19/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.493.758, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.492.030** e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:
DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ:(Padrão: PDF)

São Paulo, 19 de setembro de 2019

Assinado eletronicamente

Cristiano Assunção Duarte
Escrevente Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181238040097328

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137534TIEA000046422CD19H

Página 000001/000004 Registro Nº 1.492.030 19/09/2019	Protocolo nº 1.493.758 de 19/09/2019 às 10:58:31h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.492.030** em **19/09/2019** e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

ATO DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.408.063/0001-51 ("Fundo"), resolve o quanto segue:

1. Nos termos do artigo 11.1 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, consoante recomendação da RBR Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("Gestor"), **aprovar** a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta; e

2. **Aprovar** a contratação, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, inclusive no âmbito da Oferta da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

São Paulo, 18 de setembro de 2019.

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

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ Assinado de forma digital por DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ Dados: 2019.09.18 19:30:41 -03'00'

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

1

Página
000002/000004
Registro Nº
1.492.030
19/09/2019

Protocolo nº 1.493.758 de 19/09/2019 às 10:58:31h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.492.030** em **19/09/2019** e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII
SUPLEMENTO DA 4ª EMISSÃO DE COTAS

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a esse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

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

Montante da quarta emissão: R$ 400.000.020,00 (quatrocentos milhões e vinte reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos do descrito abaixo, e aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

Quantidade de cotas: 4.761.905 (quatro milhões, setecentas e sessenta e uma mil, novecentas e cinco) Cotas, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos do descrito abaixo, e aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional.

Cotas adicionais: O montante inicial da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03. Nesse sentido, o Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, poderá optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, totalizando 952.381 (novecentas e cinquenta e duas mil, trezentas e oitenta e uma) Cotas ("Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, considerando que a Oferta não contará com agente estabilizador de preços das Cotas.

Preço de emissão: R$ 84,00 (oitenta e quatro reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão").

Taxa de Distribuição Primária e custos da oferta: Taxa em montante equivalente a 4,11% (quatro inteiros e onzecentésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R$3,45 (três reais e quarenta e cinco centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Demais taxas: não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas.

Página
000003/000004
Registro Nº
1.492.030
19/09/2019

Protocolo nº 1.493.758 de 19/09/2019 às 10:58:31h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.492.030** em **19/09/2019** e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Distribuição parcial e montante mínimo da quarta emissão: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 297.620 (duzentos e noventa e sete mil, seiscentos e vinte) Cotas, totalizando o volume mínimo de R$25.000.080,00 (vinte e cinco milhões e oitenta reais), para a manutenção da Oferta ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, os investidores, inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta.

Regime de distribuição das Cotas: As Cotas serão colocadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

Montante mínimo por investidor: 298 (duzentas e noventa e oito) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de R$ 25.032,00 (vinte e cinco mil e trinta e dois reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O Montante mínimo por investidor não é aplicável em caso de exercício do Direito de Preferência pelo Cotista ou terceiro cessionário.

Destinação dos recursos: Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pelo Gestor, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico.

Número de séries: Série única.

Procedimento para subscrição e integralização das Cotas: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta.

Tipo de Distribuição: Primária.

Público alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: (i) "**Investidores Institucionais**", quais sejam, os fundos de investimentos que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de

Página
000004/000004
Registro Nº
1.492.030
19/09/2019

Protocolo nº 1.493.758 de 19/09/2019 às 10:58:31h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.492.030** em **19/09/2019** e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) "**Investidores Não Institucionais**", quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20.04.2011, conforme alterada.

Direito de Preferência: Direito conferido aos Cotistas detentores de cotas do Fundo na data de aprovação da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente 1,67765694813, direito este concedido para exercício em prazo de 10 (dez) dias úteis. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

Direitos das Cotas: As Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta deverão dispor sobre o direito das Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo.

Período de colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para distribuir Cotas no âmbito da Oferta.

* * *

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiagi Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.492.123 de 20/09/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **1 (uma) página**, foi apresentado em 20/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.493.849, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.492.123** e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
RERRATIFICAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:
DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ:(Padrão: PDF)

São Paulo, 20 de setembro de 2019

Assinado eletronicamente

Cicero Carvalho de Lima
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 21,10	R$ 6,00	R$ 4,10	R$ 1,11	R$ 1,45
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 1,01	R$ 0,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 35,21

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181538332898358

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137534TIAC000046773DD199

Página 000001/000001 Registro Nº 1.492.123 20/09/2019	Protocolo nº 1.493.849 de 20/09/2019 às 10:56:24h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.492.123** em **20/09/2019** e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cicero Carvalho de Lima - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 21,10	R$ 6,00	R$ 4,10	R$ 1,11	R$ 1,45	R$ 1,01	R$ 0,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 35,21

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador") na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.408.063/0001-51 ("Fundo"), resolve:

1. retificar o ato do administrador que aprovou a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), registrado perante o 8º. Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo sob n. 1.492.030 em 19 de setembro de 2019 ("Ato"), visto que, por um equívoco, constou como sendo de 18 de setembro de 2019, quando na verdade, foi firmado em 19 de setembro de 2019.

[Deste modo, o Administrador esclarece que, aos Cotistas detentores das cotas do Fundo em 19 de setembro de 2019, inclusive, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, será concedido o direito de preferência para subscrever as novas cotas da Emissão, conforme previsto no Ato, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.]

2. ratificar, de modo que restem inalterados e convalidados, os demais termos e condições previstos no Ato.

São Paulo, 19 de setembro de 2019.

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

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
Assinado de forma digital por DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
Dados: 2019.09.20 10:41:36 -03'00'

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrito no Cadastro Nacional de 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, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII,** fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME nº 21.408.063/0001-51, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**") por meio do por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo então administrador em 11 de novembro de 2014, o qual foi registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital São Paulo, sob o nº 1.367.369, em 11 de novembro de 2014, e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado da seguinte forma: (i) em 28 de setembro de 2016, o então administrador celebrou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.415.608, em 30 de setembro de 2016; (ii) em 12 de março de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.453.157, em 15 de março de 2018; (iii) em 04 de junho de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.458.929, em 05 de junho de 2018; (iv) em 31 de julho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.488.629, em 06 de agosto de 2019; e (v) em 28 de outubro de 2019 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), administrado **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MIBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que:

(i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;

(iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;

(iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

(v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), diretamente e por meio do seu assessor legal; e

(vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 30 de outubro de 2019.

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

Coordenador Líder

Nome: BERNARDO AMARAL BOTELHO
Cargo: Diretor

Nome: BRUNO CONSTANTINO ALEXANDRE DOS SANTOS
Cargo: Diretor

ANEXO IV

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 21.408.063/0001-51 ("**Fundo**"), por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo então administrador em 11 de novembro de 2014, o qual foi registrado junto 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital São Paulo, sob o nº 1.367.369, em 11 de novembro de 2014 ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"), e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado da seguinte forma (i) em 28 de setembro de 2016, o então administrador celebrou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.415.608, em 30 de setembro de 2016; (ii) em 12 de março de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.453.157, em 15 de março de 2018; (iii) em 04 de junho de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.458.929, em 05 de junho de 2018; (iv) em 31 de julho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.488.629, em 06 de agosto de 2019; e (v) em 28 de outubro de 2019 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

(i) o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação

econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;

(ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;

(iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, 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; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 30 de outubro de 2019.

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

Administrador

Nome: Danilo Barbieri
CPF: 287.297.108-47
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

ANEXO V

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE
QUARTA EMISSÃO DE COTAS
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII

Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente às Cotas da Quarta Emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII** ("FUNDO") foi realizado pela RBR Gestão de Recursos Ltda ("GESTOR") com o objetivo de analisar a viabilidade do FUNDO com base no cenário pós captação de recursos ("Estudo").

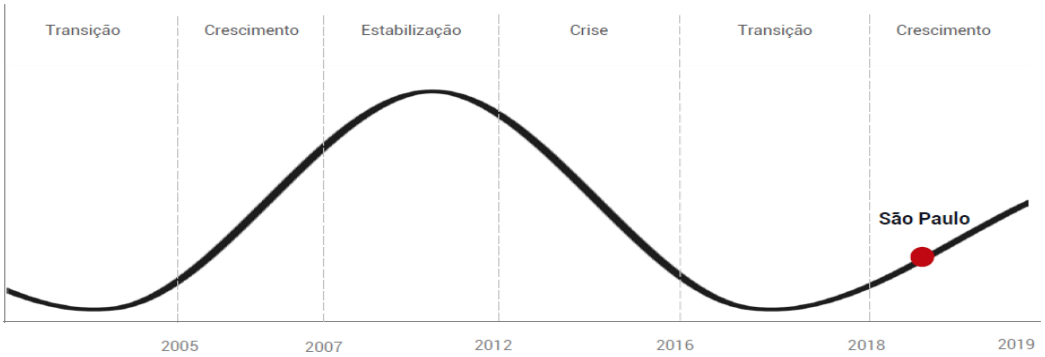
O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez, conforme definidos no Regulamento. Em relação especificamente aos imóveis e direitos sobre bens imóveis, tal investimento é notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais, com qualquer destinação, exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e no Estado do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, observado o disposto na Política de Investimentos e a estratégia descrita no Prospecto e neste estudo.

Para a realização desse estudo foram utilizadas premissas do GESTOR a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliários e demais investimentos permitidos. Dados econômicos divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos Ativos de Liquidez e à inflação. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do FUNDO.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Quarta Emissão do Fundo.

Outras informações relevantes para o investidor sobre FII

O Mercado Imobiliário: O mercado imobiliário é caracterizado por um comportamento cíclico que varia do otimismo (economia crescendo, preços de locação em alta e vacância em baixa) à depressão (economia encolhendo, preços de locação em baixa e vacância em alta).



Fonte: Santander Corretora

O Mercado Imobiliário – Setores – Expectativas para o período do estudo

Corporativo:

- Visão SP - Expectativa de incremento no valor dos aluguéis e redução de vacância. O segmento corporativo em SP é atualmente a principal tese de investimento do Fundo, sendo que acreditamos em aumentos do preço dos imóveis comerciais.
- Visão RJ - Possível ponto de inflexão nos próximos 3 anos, com aceleração do mercado nesse momento.

Logístico:

- Visão SP - Mercado com redução de vacância, mas sem incremento em valores de aluguel. A redução de vacância atingirá com maior velocidades os ativos com melhor qualidade e localização.
- Visão RJ– Possível ponto de inflexão nos próximos 3 anos, sendo que algumas regiões do Estado, com menor vacância, possivelmente se recuperarão antes da região metropolitana.

Shopping:

- Visão: Perspectiva de aumento no consumo e aumento real dos dividendos dada a projeção de crescimento do PIB (FOCUS), com reflexo positivo nas receitas dos ativos e avaliação.

Recebíveis:

- Visão: Desbancarização e desintermediação de financiamentos, além do aquecimento do mercado imobiliários (lançamentos de novos empreendimentos, transações de venda de ativos etc.), devem manter o fluxo de operações de crédito elevado. A visão do Fundo para tais operações é realizar operações com taxas e fluxos condizentes com garantias sólidas, tendo diversificação como mitigante de risco.

O Mercado de FIIs:

O IFIX é o indicador do desempenho, calculado pela B3, das cotações dos fundos de investimento imobiliário mais negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado.

Correlação com taxa de juros: Historicamente, a redução de taxas de juros resulta em valorização dos FII com todos os demais aspectos de mercado constantes (e vice-versa). Os rendimentos dos FII mantêm spread médio para NTN-B próximo a 250 bps.

Fonte: Bloombeg, Cetip e B3 - Data: 14/Fev/19

Premissas do Estudo de Viabilidade

A data do presente Estudo é 31 de outubro de 2019, sendo que a primeira versão é de 18 de Setembro de 2019.

Como premissas deste estudo de viabilidade, foi utilizada uma taxa média de Inflação de 4%aa e Taxa CDI de 5%aa.

Cronograma de Aquisições

Levando em conta o pipeline em análise, assumimos que será realizada a alocação de, aproximadamente, 90% (noventa por cento) dos recursos captados em até 6 (seis) meses contados do encerramento da Oferta.

Estratégias de Alocação

ESTRATÉGIA CORE

- Investimentos via Tijolo

ESTRATÉGIA TÁTICA

- Investimentos via FIIs listados, buscando "arbitragens".

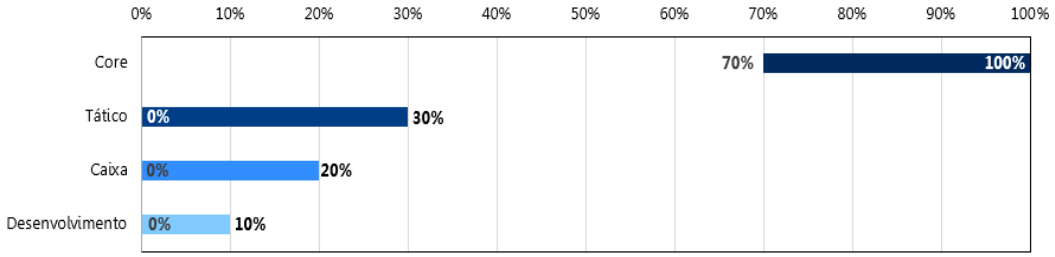
ESTRATÉGIA CAIXA

- Investimentos em renda fixa, LCIs, CRIs e FIIs, buscando melhorar o "carrego" do fundo.

ESTRATÉGIA DESENVOLVIMENTO

- Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidade de construir abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação referência por Estratégia (%)



Abaixo, descrevemos os investimentos já realizados pelo FUNDO em cada uma das estratégias, visando ilustrar a visão do GESTOR sobre a política de investimento do FUNDO:

Ativos Atuais do Fundo (Estratégia Core)

Ed. Celebration

Informações

Região: Vila Olímpia (SP)

Área BOMA (m²): 6.458 m²

Vacância Região:

Fonte: SiLa

Vacância Imóvel: 0%

Valor Avaliação: R$ 61.780.000

Cap Rate (% a.a.): 8,8%

Localização

Ed. Mykonos

Informações

Região: Vila Olímpia (SP)

Área (m²): 1.427 m²

Vacância Região:

Vacância Imóvel: 0%

Valor Avaliação: R$ 13.025.000

Cap Rate (% a.a.): 9,3%

Localização

Ed. Comary

Informações

Região: Itaim Bibi (SP)

Área (m²): 2.545 m²

Vacância Região:

Vacância Imóvel: 68%

Valor Avaliação: R$ 26.290.800

Cap Rate (% a.a.): 9,0% (Estimado)

Localização

Ed. Castello Branco

Informações

Região: Centro (RJ)

Área (m²): 1.065 m²

Vacância Região:

Vacância Imóvel: 0%

Valor Avaliação: R$ 9.100.000

Cap Rate (% a.a.): 11,8%

Localização

SLB Somos

Informações

Região: Santo Amaro (SP)

Área (m²): 5.405 m²

Vacância Região:

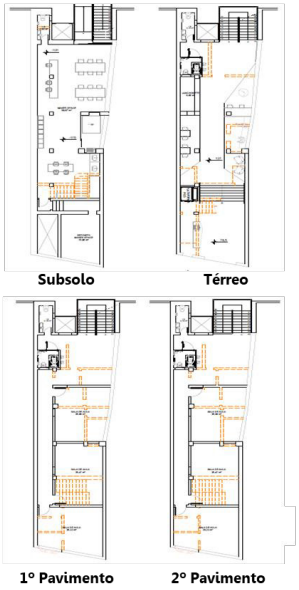
Vacância Imóvel: 0%

Valor Avaliação: R$ 12.778.000

Cap Rate (% a.a.): 11,4%

Localização

SLB Anima

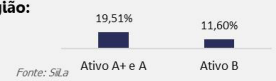


Informações

Região: Paulista (SP)

Área (m²): 176 m²

Vacância Região:



Fonte: SiLa

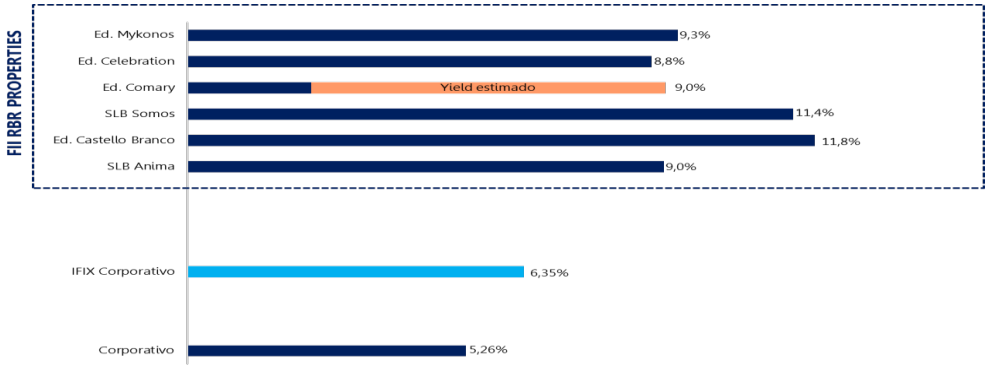
Vacância Imóvel: 0%

Fonte: RBR Asset

Valor Avaliação: R$ 2.360.000

Cap Rate (% a.a.): 9,0%

Localização



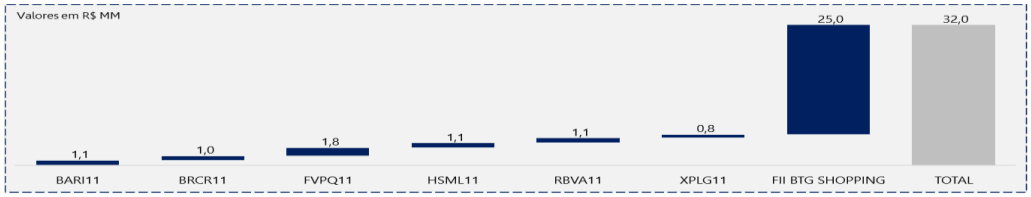
Fonte: Santander Corretora e RBR Asset

Os ativos atualmente detidos pelo Fundo estão avaliados com base em laudo elaborado em 2019 (exceto pelo imóvel SLB Anima, que foi adquirido durante o ano de 2019). A tabela abaixo compara o *yield* de cada um dos ativos imobiliários detidos pelo FUNDO e o *yield* médios dos fundos do IFIX Corporativo e de todos os fundos do segmento Corporativo listados na B3:

Em resumo, o portfólio atual de ativos imobiliários do FUNDO pode ser resumido nos seguintes grandes números:

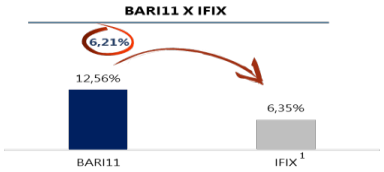
Valor de avaliação médio atual:	Tese Principal	ABL:
R$ 7.732,62/m²	Ativos A em localização AAA	16.208,45 m²

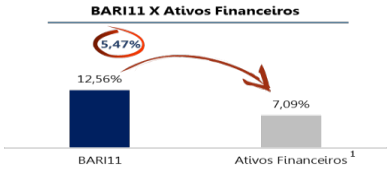
Investimentos Realizados: Estratégia Tática



Fechamento set/19

Exemplo de Estratégia Tática: Barigui Rendimento Imobiliários I FII





[1] Fonte: Santander Corretora

Investimentos Realizados: Estratégia Desenvolvimento

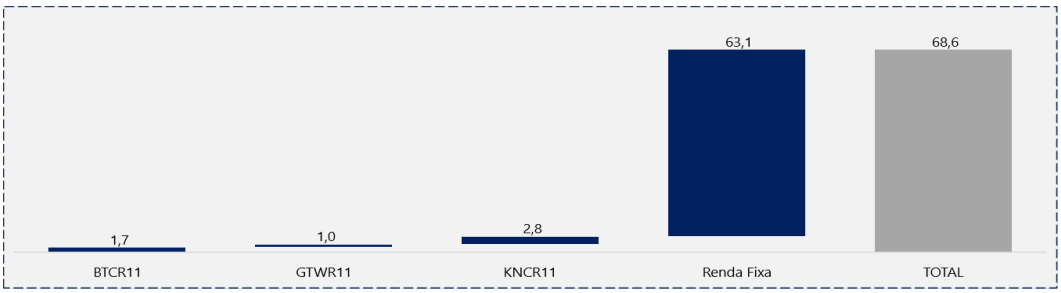
FII RBR Desenvolvimento Comercial I

- Fundo com objetivo de desenvolver empreendimentos comerciais na cidade de São Paulo.
- Terreno premium (próximo Avenida Rebouças), perto do principal centro corporativo de São Paulo – Faria Lima, prédio A+.

Pré-Projeto – Perspectiva Ilustrada

Localização	Pinheiros/ Faria Lima
Área Locável	5.349,59 m²

Investimentos Realizados: Estratégia Caixa



Despesas de Aquisição

Adicionalmente ao investimento a ser realizado nos ativos imobiliários, foram adicionadas outras despesas, como ITBI, diligências jurídica e técnica e custos cartorários. Estimamos que estas despesas representem 4% do valor de cada aquisição.

Ocupação

Estimamos que a vacância dos ativos atuais seja reduzida durante o ano de 2020, com os ativos atingindo a ocupação máxima.

Receitas de Locação

Estimamos que os ativos serão adquiridos em um patamar de *cap rate* entre 7,6% ao ano e 9% ao ano, sendo que não projetamos nenhum ganho real dos valores de locação ao longo do período.

O GESTOR considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional ao longo do horizonte de tempo de investimento objeto deste Estudo, de 5 (cinco) anos.

Despesas de Vacância

Serão devidas pelo FUNDO despesas de condomínio e IPTU das unidades vagas, de acordo com os valores vigentes à mercado época, além de outras despesas que eventualmente incorram sobre os imóveis.

Além disso, consideramos nas projeções eventuais impactos de comissão de locação conforme a redução da vacância ocorra, bem como de descontos e períodos de carência.

Despesas de Distribuição

As despesas de distribuição são as descritas no Prospecto e serão arcadas pela taxa de distribuição primária, já prevista no prospecto.

Despesas de Administração

O administrador tem direito a remuneração máxima de 1,19%aa, incidentes, inicialmente, sobre o patrimônio líquido do Fundo, cobrados mensalmente, incluídos nessa as despesas do gestor, escriturador e custodiante. Estimamos esses valores baseados em uma captação de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

O GESTOR considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional ao longo do horizonte de tempo de investimento objeto deste Estudo, de 5 (cinco) anos.

A tabela anexa contém a abertura dos fluxos projetados, sendo que o mês inicial da simulação se refere ao mês de janeiro de 2020.

Pipeline Aquisição

	Portfólio Galpões	Portfólio Office	Corporativo 1	Corporativo 2	Corporativo 3	Corporativo 4
Valor do Ativo	180.000.000	150.000.000	51.000.000	41.000.000	20.000.000	15.000.000
Cap. Rate - Ano1	8,50%	8,40%	9,30%	8,00%	9,00%	8,50%
ABL (m²)	97.155 m²	8.380 m²	3.856 m²	2.923 m²	1.600 m²	1.296 m²
Localização	São Paulo e Rio de Janeiro	Paulista, Itaim e Berrini	Paulista	Faria Lima	Itaim	Itaim
Tipologia	4 Galpões Logísticos	4 Prédios Corporativos	Lajes Corporativas	Lajes Corporativas	Prédio Corporativo	Lajes Corporativas
Perfil de Locação	Diversos	Monousário	Diversos	Diversos	Monousário	Diversos

Fonte: RBR Asset

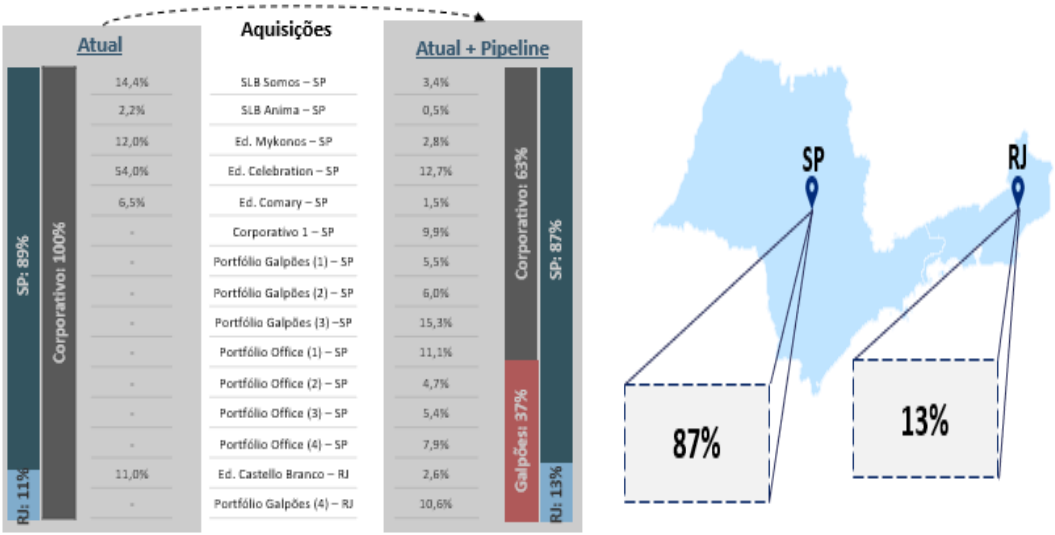
O pipeline acima é exemplificativo sobre o perfil de imóveis que o Gestor mantém tratativas negociais (em diferentes estágios), não havendo certeza ou compromisso firme que tais imóveis serão adquiridos pelo Fundo.

Com base na experiência do gestor, a RBR entende que o pipeline representa o perfil de ativo que o Fundo pretende atuar, porém não há garantia que os ativos descritos acima integrarão a carteira do Fundo.

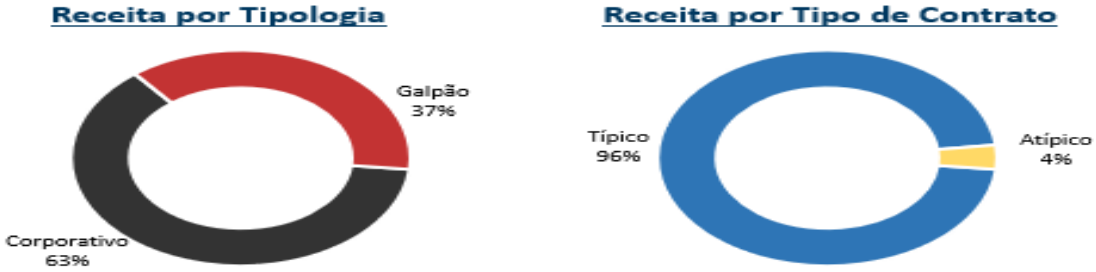
Com a conclusão parcial das aquisições do pipeline (vide tabela abaixo), o Fundo apresentará um portfólio diversificado, como demonstrado nos gráficos e imagens abaixo, sendo que a receita de alugueis dos imóveis adquiridos e a receita de alugueis

dos imóveis existentes vão gerar um Yield esperado de 8,7%a.a. (calculado sobre a receita a ser recebida pelo Fundo, antes das despesas e custos do Fundo) e um portfólio com baixa vacância:

Portfólio Fundo (% Receita)



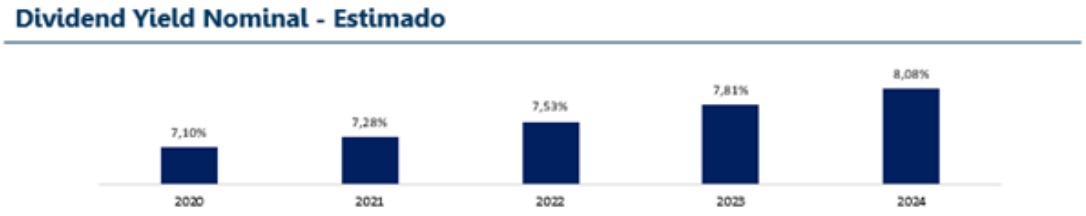
Fonte: RBR Asset



Fonte: RBR Asset

Resultados Previstos

Por meio do Estudo, e a considerar as premissas do GESTOR e demais considerações apresentadas, o *yield* projetado conforme a tabela abaixo:



A ESTIMATIVA ACIMA NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA

A taxa de retorno foi alcançada pelo método da TIR (Taxa Interna de Retorno), e considerou os rendimentos distribuídos ao cotista pelo FUNDO ao longo dos 60 (sessenta) meses projetados, sendo que a TIR esperada é de 19,17%aa:

	2020 Ano 1	2021 Ano 2	2022 Ano 3	2023 Ano 4	2024 Ano 5
(-) Capital Aportado	-228.578.441	0	0	0	0
(-) Aporte de Capital	-400.000.000	0	0	0	0
(+) Distribuições	47.192.660	48.399.027	50.075.118	51.910.644	53.706.678
(+) Venda Ativos	0	0	0	0	873.491.293
(-) Comissão de venda	0	0	0	0	-17.469.826
(+) Saldo do Caixa	0	0	0	0	47.994.345
Fluxo	-581.385.781	48.399.027	50.075.118	51.910.644	957.722.490

TIR (% a.a.)	19,17%

O cenário de TIR apresentado decorre do cenário hipotético de venda integral do portfólio do Fundo, conforme coluna (Ano 5) da tabela acima, e busca tão somente apresentar o resultado auferido pelos cotistas em uma venda do portfólio com base em um cap rate de 7,00% a.a. A referida TIR, portanto, não é atingida pelos cotistas tão somente com o recebimento dos rendimentos decorrentes das receitas da exploração dos ativos detidos pelo Fundo.

No cenário acima foi considerado:

Distribuições – Dividendos distribuídos aos cotistas

Venda de Ativos - Valor de Venda de todos os imóveis do Fundo calculado usando como base o último aluguel mensal de 2024 anualizado e usando um cap rate de 7,00% a.a.

Comissão de Venda – Valor de comissão a empresa de corretagem imobiliária

Fluxo de Caixa – Fluxo de Caixa de entradas e saídas para cálculo da TIR

Saldo de Caixa – Saldo de valores Mobiliários e Renda Fixa

A estratégia do GESTOR para gerar o resultado estimado acima está apoiada na análise fundamentalista do mercado imobiliário, que focará na aquisição de fundos imobiliários que estejam, na visão do GESTOR, mal precificados ou com potencial de

valorização. O entendimento da qualidade dos ativos, oferta e demanda de mercado, concorrência, potenciais inquilinos e estrutura jurídica dos contratos de cada fundo é uma das vantagens competitivas do GESTOR, cuja expertise é integralmente construída no mercado imobiliário.

São Paulo, 18 de novembro de 2019.

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Por: GUILHERME BUENO	Por: RICARDO ALMENDRA
Cargo: SÓCIO	Cargo: CEO - SÓCIO

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELO GESTOR EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Anexo - Projeções

(valores em R$)	2020	2021	2022	2023	2024
Resultado do Fundo					
Receita de Locação	50.134.957	54.143.246	56.238.360	58.532.767	60.777.810
Receta Financeira	3.819.591	3.075.480	3.075.480	3.075.480	3.075.480
Despesas	(6.761.889)	(8.819.699)	(9.238.722)	(9.697.603)	(10.146.612)
Resultado Líquido	47.192.660	48.399.027	50.075.118	51.910.644	53.706.678
Dividendos	47.192.660	48.399.027	50.075.118	51.910.644	53.706.678
Quantidade média de cotas	7.600.331	7.600.331	7.600.331	7.600.331	7.600.331
Dividendo médio por cota (base mensal)	0,5174	0,5307	0,5490	0,5692	0,5889
Dividendo médio por cota (base anual)	6,209290277	6,368015938	6,588544635	6,830050673	7,06636074
Cota R$ 80,53					
Dividend yield nominal	7,71%	7,91%	8,18%	8,48%	8,77%
Gross-up de IR (15%)	9,07%	9,30%	9,63%	9,98%	10,32%
Cota R$ 87,44					
Dividend yield nominal	7,10%	7,28%	7,53%	7,81%	8,08%
Gross-up de IR (15%)	8,35%	8,57%	8,86%	9,19%	9,51%

ANEXO VI

Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII	**CNPJ do Fundo:**	21.408.063/0001-51
Data de Funcionamento:	11/11/2014	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBRPCTF002	**Quantidade de cotas emitidas:**	2.838.425,94
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Desenvolvimento para Renda **Segmento de Atuação:** Outros **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451-011	**Telefones:**	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	**E-mail:**	fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2018		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: RBR Gestão de Recursos Ltda	18..25.9.3/51/0-00	Av. Cardoso de Melo, 1340, 7° Andar - CEP 04548-004 - São Paulo, SP	(11) 4083-5301
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S	61..36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04543-011	(21) 32637469
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13..48.6.7/93/0-00	Rua, Iguatemi, 151, 19° Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	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**
24° Andar do Edifício Castello Branco	Renda	9.100.000,00	Capital
Ed. Comary	Renda	28.232.884,73	Capital
Ed. Mykonos	Renda	13.029.989,61	Capital
Ed. Celebration	Renda	61.780.000,00	Capital
Somos	Renda	12.778.000,00	Capital
Anima	Renda	2.359.062,13	Capital

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens e imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderamente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos de liquidez.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

No exercicio encerrado em 31 de Dezembro de 2018, o Fundo apresentou um Resultado de R$7.058 mil, impactando pelo Valor Justo dos imóveis do Fundo, que valorizaram em R$2.615 mil. No exercício foi distribuído R$3.632mil aos cotista.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

Boletim Focus 07/10/2019 apresenta sinais importantes para o setor imobiliário: a previsão de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) nacional para 2019 permaneceu em 0,87%. Já para 2020, o prognóstico do PIB ficou em 2,00%. Contudo, a aposta para a Taxa Selic em 2019 recuou para 4,75%, e para 2020, a taxa ficou em 5,00%. A estimativa de inflação deste ano (IPCA) ficou em 3,42%. Já para 2020, a taxa registrou 3,78%. Neste cenário, principalmente por conta do aquecimento do mercado imobiliário brasileiro, os Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) aparecem como uma boa opção.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Esperamos um rendimento superior ao último exercício, uma vez que tivemos contratos reajustados e que estavam em período de carência e portanto não geraram menos caixa. Com a melhora das condições econômicas, esperamos também fazer novas aquisições de imóveis em regiões premium na cidade de São Paulo, que estejam abaixo do custo de reposição e que gerem bons 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$)**		
24° Andar do Edifício Castello Branco	9.100.000,00	SIM	0,00%
Ed. Comary	28.232.884,73	NÃO	0,00%
Ed. Mykonos	13.029.989,61	SIM	0,50%
Ed. Celebration	61.780.000,00	SIM	5,20%
Somos	12.778.000,00	SIM	-4,00%
Anima	2.359.062,13	NÃO	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado. Comparativos Diretos de Dados de Mercado por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis emelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado são homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Para uma melhor equidade entre os elementos, são consideradas suas respectivas áreas equivalentes. Este método foi utilizado para a determinação do valor de mercado de locação e de venda para os andares do imóvel em análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Análise dos Resultados: Os resultados obtidos atavés dos métodos foram comparados e graficamente demostrados para, então, se chegar à conclusão final de valor.

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:**

Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo
WWW.BRLTRUST.COM.BR

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

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.**

No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar do Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo do Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

O Administrador mantem sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

(i) valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das Cotas, observado o valor mínimo mensal de 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019. Durante o período inicial de 3 (três) meses, o montante devido ao Administrador, independentemente da Base de Cálculo da Taxa de Administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de Cotistas superar 300 (trezentos) Cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; (ii) valor equivalente a 1,00% (um por cento)

calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	39
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	01/04/2018

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
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superindentente	Country Head da Santander Securities Services

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	177,00	1.377.886,72	48,50%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	5,00	1.012.677,22	35,70%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	447.862,00	15,80%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	RBR Desenvolvimento comercial	aquisição	25/09/2019	3.500.000,00	31/07/2019	RBR Desenvolvimento Comercial I

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.**

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br

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.**

A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

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.**

www.brltrust.com.br

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos
5.Riscos

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