

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

# Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

no montante de, inicialmente,

## R\$150.000.024,00

(cento e cinquenta milhões e vinte e quatro reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/[•], em [•] de [•] de 2020

Código ISIN das Cotas: BRPORDCTF005

Código de Negociação das Cotas na B3: "PORD11"

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII ("Fundo"), representado por seu administrador Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, no mínimo, 310.000 (trezentas e dez mil) e, no máximo, 1.546.392 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil, trezentas e noventa e duas) novas cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo ("Oferta" e "Segunda Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$97,00 (noventa e sete reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$150.000.024,00 (cento e cinquenta milhões e vinte e quatro reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 310.000 (trezentas e dez mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$30.070.000,00 (trinta milhões e setenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$29.999.966,00 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), correspondente a até 309.278 (trezentas e nove mil, duzentas e setenta e oito) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente.

As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página 45 deste Prospecto), cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 258 (duzentas e cinquenta e oito) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$25.026,00 (vinte e cinco mil e vinte e seis reais). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Novas Cotas do Fundo. A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$3,68 (três reais e sessenta e oito centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$100,68 (cem reais e sessenta e oito centavos) aos respectivos subscritores ("Preço de Subscrição").

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).

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo", celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2012, o qual foi registrado junto ao 3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1052936, 19 de setembro de 2012. Posteriormente, em 27 de novembro de 2019 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência ("AGE de Aprovação").

O Fundo foi registrado na CVM em 12 de dezembro de 2012, sob o código 248-8.

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

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

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.451.668/0001-79, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 7.162, expedido em 19 de março de 2003 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderante de: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (b) Letras Hipotecárias; (c) Letras de Crédito Imobiliário; e (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tais como (d.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d.2) cotas de fundos de investimento em participações 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; (d.3) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d.4) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (d.5) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, observadas as recomendações do Gestor, de acordo com o previsto no Regulamento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO DO FUNDO" NA PÁGINA 89 DESTES PROSPECTO.

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

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 28 DE NOVEMBRO DE 2019, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/[•], EM [•] DE [•] DE 2020. ADICIONALMENTE, O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE 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 PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 105 A 140.

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

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Novas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item Regras de Tributação do Fundo nas páginas 141 a 146 deste Prospecto.

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

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

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

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

TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, 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 GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

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

COORDENADOR LÍDER



investimentos

GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL  
DO GESTOR

ASSESSOR LEGAL DO  
COORDENADOR LÍDER

POLO  
capital management



OLIVEIRA TRUST

FREITASLEITE



Souza  
Mello  
Torres

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

|                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DEFINIÇÕES .....</b>                                                                                                         | <b>5</b>  |
| <b>1. SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>                                                                                               | <b>19</b> |
| <b>2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS<br/>DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA .....</b> | <b>41</b> |
| <b>3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>                                                                                    | <b>45</b> |
| <b>Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta .....</b>                                                                 | <b>47</b> |
| Posição Patrimonial antes da Oferta .....                                                                                       | 47        |
| Posição Patrimonial após a Oferta .....                                                                                         | 47        |
| <b>Histórico das Negociações .....</b>                                                                                          | <b>48</b> |
| <b>Emissões Anteriores de Cotas do Fundo .....</b>                                                                              | <b>49</b> |
| Principais Características das Cotas da Primeira Emissão .....                                                                  | 49        |
| <b>Características da Oferta .....</b>                                                                                          | <b>50</b> |
| A Oferta .....                                                                                                                  | 50        |
| Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão de Novas Cotas .....                                                             | 50        |
| Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas<br>objeto da Oferta .....                                                | 51        |
| Lote Adicional .....                                                                                                            | 51        |
| Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada .....                                                                            | 52        |
| Regime de distribuição das Novas Cotas .....                                                                                    | 53        |
| Direito de Preferência .....                                                                                                    | 53        |
| Preço de Emissão e Preço de Subscrição .....                                                                                    | 55        |
| Taxa de Distribuição Primária .....                                                                                             | 56        |
| Forma de subscrição e integralização .....                                                                                      | 56        |
| Procurações de Conflito de Interesses .....                                                                                     | 57        |
| Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo .....                                                                   | 58        |
| Características, vantagens e restrições das Novas Cotas .....                                                                   | 59        |
| Público Alvo da Oferta .....                                                                                                    | 60        |
| Destinação dos recursos .....                                                                                                   | 60        |
| Potencial conflito de interesses na aquisição de Cotas de FII .....                                                             | 61        |
| Pedidos de Reserva .....                                                                                                        | 63        |
| Período de Distribuição .....                                                                                                   | 64        |
| Procedimento de Alocação .....                                                                                                  | 64        |
| Registro da Oferta .....                                                                                                        | 65        |
| Plano de Distribuição .....                                                                                                     | 65        |
| Oferta Não Institucional .....                                                                                                  | 68        |
| Critério de colocação da Oferta Não Institucional .....                                                                         | 71        |
| Oferta Institucional .....                                                                                                      | 72        |
| Critério de colocação da Oferta Institucional .....                                                                             | 73        |
| Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....                                                    | 74        |
| Alocação e liquidação da Oferta .....                                                                                           | 74        |
| Formador de Mercado .....                                                                                                       | 76        |
| Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e<br>cancelamento da Oferta .....                             | 76        |
| Negociação e custódia das Novas Cotas na B3 .....                                                                               | 78        |
| Inadequação de investimento .....                                                                                               | 79        |
| <b>Contrato de Distribuição .....</b>                                                                                           | <b>79</b> |
| Regime de distribuição das Novas Cotas .....                                                                                    | 80        |
| Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais .....                                                        | 80        |
| <b>Data de Liquidação .....</b>                                                                                                 | <b>80</b> |
| Instituições Participantes da Oferta .....                                                                                      | 81        |
| <b>Cronograma indicativo da Oferta .....</b>                                                                                    | <b>82</b> |
| <b>Demonstrativo dos custos da Oferta .....</b>                                                                                 | <b>84</b> |
| <b>Outras informações .....</b>                                                                                                 | <b>85</b> |

|                                                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4. O POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS</b>                                          |            |
| <b>IMOBILIÁRIOS II FII .....</b>                                                                         | <b>87</b>  |
| Base Legal .....                                                                                         | 89         |
| Duração .....                                                                                            | 89         |
| Público Alvo .....                                                                                       | 89         |
| Objetivo .....                                                                                           | 89         |
| Política de investimentos .....                                                                          | 89         |
| <b>Breve Histórico do Fundo.....</b>                                                                     | <b>94</b>  |
| <b>Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....</b>                 | <b>97</b>  |
| Taxa de Administração e Taxa de Gestão.....                                                              | 97         |
| Taxa de Performance .....                                                                                | 98         |
| Outras Taxas .....                                                                                       | 98         |
| <b>Política de distribuição de resultados .....</b>                                                      | <b>98</b>  |
| <b>Perfil do Administrador .....</b>                                                                     | <b>99</b>  |
| <b>Perfil do Coordenador Líder .....</b>                                                                 | <b>99</b>  |
| <b>Perfil do Gestor .....</b>                                                                            | <b>100</b> |
| <b>Cinco Principais Fatores de Riscos .....</b>                                                          | <b>101</b> |
| <b>Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos ...</b>                       | <b>101</b> |
| <b>Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....</b>      | <b>102</b> |
| <b>Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.....</b>                                             | <b>102</b> |
| <b>A importância do Gestor .....</b>                                                                     | <b>103</b> |
| <b>Risco de potencial conflito de interesse.....</b>                                                     | <b>103</b> |
| <b>5. FATORES DE RISCO.....</b>                                                                          | <b>105</b> |
| <b>Riscos de mercado.....</b>                                                                            | <b>107</b> |
| Fatores macroeconômicos.....                                                                             | 107        |
| Demais riscos macroeconômicos.....                                                                       | 108        |
| <b>Riscos institucionais .....</b>                                                                       | <b>109</b> |
| <b>Risco de crédito .....</b>                                                                            | <b>110</b> |
| <b>Riscos relacionados à liquidez .....</b>                                                              | <b>111</b> |
| <b>Risco da Marcação a Mercado .....</b>                                                                 | <b>111</b> |
| <b>Riscos tributários .....</b>                                                                          | <b>111</b> |
| <b>Riscos de alterações nas práticas contábeis .....</b>                                                 | <b>112</b> |
| <b>Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas ..</b>                          | <b>113</b> |
| <b>Risco jurídico.....</b>                                                                               | <b>113</b> |
| <b>Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....</b>                                                    | <b>113</b> |
| <b>Risco de desempenho passado .....</b>                                                                 | <b>114</b> |
| <b>Risco decorrente de alterações do Regulamento .....</b>                                               | <b>114</b> |
| <b>Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....</b> | <b>114</b> |
| <b>Riscos de prazo .....</b>                                                                             | <b>114</b> |
| <b>Risco de concentração da carteira do Fundo.....</b>                                                   | <b>115</b> |
| <b>Risco de desenquadramento passivo involuntário .....</b>                                              | <b>115</b> |
| <b>Risco de disponibilidade de caixa .....</b>                                                           | <b>115</b> |
| <b>Risco relativo à concentração e pulverização .....</b>                                                | <b>115</b> |
| <b>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....</b>                                   | <b>116</b> |
| <b>Risco operacional .....</b>                                                                           | <b>116</b> |
| <b>Risco de potencial conflito de interesse.....</b>                                                     | <b>116</b> |
| <b>Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....</b>          | <b>117</b> |
| <b>Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.....</b>                    | <b>118</b> |
| <b>O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.....</b>                     | <b>118</b> |
| <b>Risco de governança.....</b>                                                                          | <b>118</b> |
| <b>Risco relativo às novas emissões.....</b>                                                             | <b>119</b> |
| <b>Risco de restrição na negociação.....</b>                                                             | <b>119</b> |

|                                                                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante</b> .....                                                                                                               | 119 |
| <b>Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos</b> ...                                                                                                                         | 120 |
| <b>Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento</b> .....                                                                                                          | 120 |
| <b>Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras</b> .....                                                                                                        | 120 |
| <b>Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo</b> .....                                                                                                                                              | 121 |
| <b>Risco do Investimento nas Aplicações Financeiras</b> .....                                                                                                                                              | 121 |
| <b>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</b> ..... | 122 |
| <b>Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo</b> .....                                                                                                                     | 122 |
| <b>Riscos relativos ao setor imobiliário</b> .....                                                                                                                                                         | 123 |
| Risco imobiliário .....                                                                                                                                                                                    | 123 |
| Risco de regularidade dos imóveis .....                                                                                                                                                                    | 123 |
| Risco de sinistro .....                                                                                                                                                                                    | 123 |
| Risco de desapropriação .....                                                                                                                                                                              | 124 |
| Risco do incorporador/construtor.....                                                                                                                                                                      | 124 |
| Risco de vacância .....                                                                                                                                                                                    | 125 |
| Risco de desvalorização dos imóveis .....                                                                                                                                                                  | 125 |
| Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior ...                                                                                                                           | 125 |
| Riscos ambientais.....                                                                                                                                                                                     | 125 |
| Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .....                                                                                                                                | 127 |
| Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo .....                                                                                                                                                         | 127 |
| Risco relacionado à aquisição de imóveis .....                                                                                                                                                             | 127 |
| Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis .....                                                                                                                                           | 128 |
| Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis .....                                                                                                           | 128 |
| Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....                                                                                         | 129 |
| Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público .....                                                                                                                                | 129 |
| Risco de desastres naturais e sinistro.....                                                                                                                                                                | 130 |
| Riscos relacionados à regularidade de área construída .....                                                                                                                                                | 130 |
| Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") .....                                         | 131 |
| Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários.....                                                                                                                         | 131 |
| <b>Propriedade das Cotas e não dos Ativos.</b> .....                                                                                                                                                       | 132 |
| <b>Riscos de despesas extraordinárias</b> .....                                                                                                                                                            | 132 |
| <b>Não existência de garantia de eliminação de riscos</b> .....                                                                                                                                            | 132 |
| <b>Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido</b> .....                                                                           | 132 |
| <b>Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital</b> .....                                                                                 | 133 |
| <b>Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI</b> .....                                                                                                                                             | 133 |
| <b>Risco de exposição associados à locação de imóveis</b> .....                                                                                                                                            | 134 |
| <b>Risco Regulatório</b> .....                                                                                                                                                                             | 134 |
| <b>Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH</b> .....                                                                                                                                                      | 134 |
| <b>Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos</b> .....                                                                                                                    | 135 |
| <b>Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária</b> .....                                                                                                                     | 135 |
| <b>Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo</b> .....                                                                                                                                     | 136 |
| <b>A importância do Gestor</b> .....                                                                                                                                                                       | 136 |
| <b>Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento</b> .....                                                                                                       | 136 |

|                                                                                                                                                                                                                                          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Risco de uso de derivativos</b>                                                                                                                                                                                                       | 136        |
| <b>Riscos relativos à Oferta</b>                                                                                                                                                                                                         | 137        |
| Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta                                                                                                                                                                                    | 137        |
| Risco de não concretização da Oferta                                                                                                                                                                                                     | 137        |
| Risco de falha de liquidação pelos Investidores                                                                                                                                                                                          | 137        |
| 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 | 137        |
| Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta                                                                                                                                             | 138        |
| Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta                                                                                                                                                                                             | 138        |
| Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta                                                                                                                                                           | 138        |
| Risco de diluição imediata no valor dos investimentos                                                                                                                                                                                    | 139        |
| <b>Informações contidas neste Prospecto Preliminar</b>                                                                                                                                                                                   | 139        |
| <b>Demais riscos</b>                                                                                                                                                                                                                     | 140        |
| <b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>141</b> |
| I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo                                                                                                                                                                                            | 143        |
| II. Tributação aplicável ao Fundo                                                                                                                                                                                                        | 145        |
| <b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA</b>                                                                                                                                                           | <b>147</b> |
| Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder                                                                                                                                                                                  | 149        |
| Relacionamento do Administrador com o Gestor                                                                                                                                                                                             | 149        |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor                                                                                                                                                                                         | 149        |
| Relacionamento do Administrador com o Escriturador                                                                                                                                                                                       | 150        |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador                                                                                                                                                                                   | 150        |
| Relacionamento do Gestor com o Escriturador                                                                                                                                                                                              | 150        |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder                                                                                                                                                                           | 150        |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador                                                                                                                                                                               | 151        |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor                                                                                                                                                                                      | 151        |
| <b>ANEXOS</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>153</b> |
| <b>Anexo I</b> - Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, que aprovou o Regulamento vigente do Fundo, a Segunda Emissão e a Oferta                                                                                          | 155        |
| <b>Anexo II</b> - Regulamento vigente do Fundo                                                                                                                                                                                           | 165        |
| <b>Anexo III</b> - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400                                                                                                                                         | 231        |
| <b>Anexo IV</b> - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400                                                                                                                                              | 235        |
| <b>Anexo V</b> - Estudo de Viabilidade                                                                                                                                                                                                   | 239        |
| <b>Anexo VI</b> - Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472                                                                                                                                                               | 255        |

## DEFINIÇÕES

---

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

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

“Administrador”

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

“AGE de Aprovação”

Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de novembro de 2019, por meio da qual foram deliberadas e aprovadas a Segunda Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), bem como a última alteração do Regulamento.

“ANBIMA”

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

“Anúncio de Encerramento”

Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

“Anúncio de Início”

Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 258 (duzentas e cinquenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.026,00 (vinte e cinco mil e vinte e seis reais) por Investidor e R\$25.975,44 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 52 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e

Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

"Aplicações Financeiras"

São os títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável.

"Assembleia Geral de Cotistas"

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

"Assembleia Geral Extraordinária"

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

"Assembleia Geral Ordinária"

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

"Ativos"

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

"Ativos Alvo"

Significam os seguintes ativos, prioritariamente: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tais como (d.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d.2) cotas de fundos de investimento em participações 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; (d.3) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d.4) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (d.5) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

"Ativos Imobiliários"

Significam os seguintes ativos: (a) imóveis e (b) direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros

relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

"Auditor Independente"

Significa a **Ernst & Young Auditores Independentes SS**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 370, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/00001-25.

"Aviso ao Mercado"

O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 9 de janeiro de 2020 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.

"B3"

A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

"BACEN"

O Banco Central do Brasil.

"Benchmark"

A rentabilidade do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela ANBIMA, calculada conforme disposto no item 14.3.9 do Regulamento.

"Boletim de Subscrição"

O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas pelos Cotistas.

"Carta Convite"

É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

"Carteira"

A carteira de investimentos do Fundo.

"CMN"

Conselho Monetário Nacional.

"CNPJ/ME"

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código Civil"

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

"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 Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (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 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.

"Contrato de Distribuição"

Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª Emissão de Cotas do POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 7 de janeiro de 2020, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.

"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.

"Cotas"

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

"Cotas da Primeira Emissão"

São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.

"Cotas do Lote Adicional"

São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.

"Cota Base"

A Cota da data mais recente entre a data de sua integralização e a data referente ao último dia do último mês em que houve provisionamento da Taxa de Performance.

"Cota Base Ajustada"

A Cota definida de acordo com o item 14.3.6 do Regulamento.

"Cotistas"

Os titulares de Cotas do Fundo.

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>CRI</u> "                                                              | São certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.                                                                                                                   |
| " <u>Crítérios de Elegibilidade</u> "                                       | São os critérios definidos conforme o artigo 5.2 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| " <u>Crítérios de Restituição de Valores</u> "                              | Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , 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. |
| " <u>Custodiante</u> "                                                      | O Administrador, conforme acima qualificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</u> " | A partir do 5º (quinto) Dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, qual seja, 20 de fevereiro de 2020.                                                                                                                                                                                                                                          |
| " <u>CVM</u> "                                                              | A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Data de Emissão</u> "                                                  | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| " <u>Data de Liquidação</u> "                                               | Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 82 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.                                                                                                  |
| " <u>Data de Liquidação do Direito de Preferência</u> "                     | 6 de março de 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Data da Provisão da Performance</u> "                                  | As datas em que a Taxa de Performance é fixada, que deverá ocorrer no último Dia Útil de cada mês.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| " <u>DDA</u> "                                                              | Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| " <u>Decreto nº 6.306/07</u> "                                              | Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>Dia(s) Útil(eis)</u> "                                                 | Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.                                                                                                                                                                                              |
| " <u>Direito de Preferência</u> "                                           | O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e da AGE de Aprovação, até a proporção do número de                                                                                                                                                                                                                     |

Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

"Distribuição Parcial"

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor poderão, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Reserva, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de 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, conseqüentemente, 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 131 DESTE PROSPECTO.**

"Escriturador"

O Administrador, conforme acima qualificado.

"Estudo de Viabilidade"

É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.

"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"

Significa o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,54639200000, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

"FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário"

Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.

"Fundo"

**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.156.502/0001-09.

"Formador de Mercado"

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

"Gestor" ou "Polo"

**POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar,

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | <p>Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.451.668/0001-79, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 7.162, expedido em 19 de março de 2003.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>"Governo"</u>                              | Governo da República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"Instituições Participantes da Oferta"</u> | Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Instrução CVM 400"</u>                    | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>"Instrução CVM 472"</u>                    | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>"Instrução CVM 494"</u>                    | Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Instrução CVM 516"</u>                    | Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Instrução CVM 505"</u>                    | Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>"Instrução CVM 539"</u>                    | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>"Instrução CVM 555"</u>                    | Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Investidores"</u>                         | São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>"Investidores Institucionais"</u>          | Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.310 (dez mil, trezentas e dez) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Investidores Não Institucionais"</u> | Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou 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, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.309 (dez mil, trezentas e nove) Novas Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>"Investimentos Temporários"</u>       | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"IOF/Câmbio"</u>                      | Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>"IOF/Títulos"</u>                     | Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"IR"</u>                              | Imposto de Renda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Lei nº 6.385/76"</u>                 | Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Lei nº 6.404/76"</u>                 | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>"Lei nº 8.668/93"</u>                 | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>"Lei nº 9.779/99"</u>                 | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Lote Adicional"</u>                  | São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$29.999.966,00 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), correspondente a 309.278 (trezentas e nove mil, duzentas e setenta e oito) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Montante Inicial da Oferta"</u> | Montante inicial de até R\$150.000.024,00 (cento e cinquenta milhões e vinte e quatro reais), correspondente a, inicialmente, 1.546.392 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil, trezentas e noventa e duas) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Montante Mínimo da Oferta"</u>  | O volume mínimo da Oferta será de R\$30.070.000,00 (trinta milhões e setenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 310.000 (trezentas e dez mil) Novas Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Novas Cotas"</u>                | Inicialmente, 1.546.392 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil, trezentas e noventa e duas de cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Oferta"</u>                     | Oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Segunda Emissão do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>"Oferta Institucional"</u>       | A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"Oferta Não Institucional"</u>   | A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Participantes Especiais"</u>    | São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas da Segunda Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. |
| <u>"Patrimônio Líquido"</u>         | Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"Pedido de Reserva"</u>          | Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.                                                   |
| <u>"Período de Distribuição"</u>    | 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"

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 20 de fevereiro de 2020 (inclusive) e 13 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 82 deste Prospecto Preliminar.

"Período de Exercício do Direito de Preferência"

O período compreendido entre os dias 20 de fevereiro de 2020 (inclusive) e 6 de março de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 50 deste Prospecto Preliminar.

"Pessoas Ligadas"

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

"Pessoas Vinculadas"

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte

operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO.**

"Plano de Distribuição"

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 65 deste Prospecto Preliminar.

"Preço de Emissão"

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$97,00 (noventa e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

"Preço de Subscrição"

O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$100,68 (cem reais e sessenta e oito centavos).

"Procedimento de Alocação"

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

"Procurações de Conflito de Interesse"

Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada

Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, em CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou em Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br); (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br); ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida assembleia para exercício do seu voto.

"Prospecto Definitivo"

O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Novas Cotas do POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII.

"Prospecto Preliminar"

Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Novas Cotas do POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII.

"Prospecto"

Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Público Alvo da Oferta</u> "                      | Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Regulamento</u> "                                 | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 27 de novembro de 2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Segunda Emissão</u> "                             | A 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| " <u>Taxa de Administração</u> "                       | Tem o significado atribuído na página 97 deste Prospecto Preliminar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Taxa de Distribuição Primária</u> "               | Taxa em montante equivalente a 3,79% (três inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$3,68 (três reais e sessenta e oito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. |
| " <u>Taxa de Gestão</u> "                              | Tem o significado atribuído na página 97 deste Prospecto Preliminar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Taxa de Performance</u> "                         | Tem o significado atribuído na página 98 deste Prospecto Preliminar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</u> " | Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## **1. SUMÁRIO DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 105 a 140 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.*

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundo</b>                                     | POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Administrador</b>                             | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gestor</b>                                    | Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Coordenador Líder</b>                         | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Autorização</b>                               | Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, foram aprovados por meio da AGE de Aprovação, observado o Direito de Preferência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Número da Emissão</b>                         | 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Montante Inicial da Oferta</b>                | Inicialmente, R\$150.000.0240,00 (cento e cinquenta milhões e vinte e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.                                                                                                                    |
| <b>Quantidade total de Novas Cotas da Oferta</b> | 1.546.392 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil, trezentas e noventa e duas) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 52 deste Prospecto Preliminar. |
| <b>Montante Mínimo da Oferta</b>                 | R\$30.070.000,00 (trinta milhões e setenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 310.000 (trezentas e dez mil) Novas Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ambiente da Oferta</b>                        | A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Destinação dos recursos</b>                   | Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo 5 do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais serão destinados à aplicação pelo Fundo nos Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativo e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, **observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.**

#### **Procurações de Conflito de Interesse**

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, em CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou em Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.

**A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da assembleia que deliberar pela aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os**

**mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico ger2.fundos@oliveiratrust.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida assembleia para exercício do seu voto.**

**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.**

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

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

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

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

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

**Preço de Emissão por Nova Cota**

R\$97,00 (noventa e sete reais) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

**Taxa de Distribuição Primária**

Taxa em montante equivalente a 3,79% (três inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$3,68 (três reais e sessenta e oito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

**Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção "3. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária" na página 56 deste Prospecto.**

**Preço de Subscrição**

O Preço de Emissão de R\$97,00 (noventa e sete reais), acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$3,68 (três reais e sessenta e oito centavos), totalizando R\$100,68 (cem reais e sessenta e oito centavos).

**Número de séries**

Série única.

**Data de Emissão**

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

**Regime de distribuição das Novas Cotas**

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

**Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez**

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

**Distribuição Parcial**

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

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

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

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

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados

da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 137 DESTE PROSPECTO.**

#### **Forma de Subscrição e Integralização**

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 45 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

**Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 61 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.

#### **Lote Adicional**

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a

quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

#### **Direito de Preferência**

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 1,54639200000, nos termos dos documentos da Oferta.

**Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "3. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência" na página 53 deste Prospecto.**

#### **Procedimento de Alocação**

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado

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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

**Período de Distribuição**

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Plano de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, 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 da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 65 deste Prospecto Preliminar.**

**Reservas**

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever.

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pedido de Reserva</b>               | Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Período de Reserva</b>              | Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 20 de fevereiro de 2020 (inclusive) e 13 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 82 deste Prospecto Preliminar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Investidores Não Institucionais</b> | Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou 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, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 10.309 (dez mil, trezentas e nove) Novas Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Oferta Não Institucional</b>        | <p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de 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.</p> <p>No mínimo, 463.917 (quatrocentas e sessenta e três mil, novecentas e dezessete) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 68 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p> |

**Pessoas Vinculadas**

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

**Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de 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 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 linear 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.

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

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

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 71 deste Prospecto Preliminar.

**Investidores  
Institucionais**

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.310 (dez mil, trezentas e dez) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

**Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. **Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 72 deste Prospecto Preliminar.**

**Critério de Colocação da  
Oferta Institucional**

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

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 73 deste Prospecto Preliminar.

**Disposições Comuns à  
Oferta Não Institucional e  
à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção "Direito de Preferência" na página 53 deste Prospecto.

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

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 e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

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

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>            | Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Escriturador</b>                                | O Administrador, conforme acima qualificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Registro da Oferta</b>                          | A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 28 de novembro de 2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3</b> | <p>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.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p> |
| <b>Alocação e Liquidação da Oferta</b>             | <p>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.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p>                                                                                                                                                                                |

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, ou dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

**Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 74 deste Prospecto.**

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o

detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

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

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

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

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

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

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

Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

#### **Público Alvo da Oferta**

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

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

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

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

#### **Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor**

258 (duzentas e cinquenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.026,00 (vinte e cinco mil e vinte e seis reais) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.975,44 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 52 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

#### **Inadequação de investimento**

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso,

os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 105 a 140 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS 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 105 A 140 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

#### **Informações adicionais**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 85 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administrador</b>     | <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102   Rio de Janeiro – RJ<br><i>At.:</i> Paulo Sá/Luccas Bartoli<br><i>Telefone:</i> (21) 3514-0000<br><i>E-mail:</i> ger2.fundos@oliveiratrust.com.br<br><i>Website:</i> www.oliveiratrust.com.br |
| <b>Coordenador Líder</b> | <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708 CEP 22430-060   Rio de Janeiro – RJ<br><i>At.:</i> Mercado de Capitais<br><i>Telefone:</i> (11) 4871-4448<br><i>E-mail:</i> dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br<br><i>Website:</i> www.xpi.com.br                     |
| <b>Gestor</b>            | <b>POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b><br>Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033   Rio de Janeiro, RJ<br><i>At.:</i> Nicole Vieira<br><i>Telefone:</i> (21) 32059800<br><i>E-mail:</i> ri@polocapital.com<br><i>Website:</i> www.polocapital.com                                                                           |
| <b>Custodiante</b>       | <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102   Rio de Janeiro – RJ<br><i>At.:</i> Paulo Sá/Luccas Bartoli<br><i>Telefone:</i> (21) 3514-0000<br><i>E-mail:</i> ger2.fundos@oliveiratrust.com.br<br><i>Website:</i> www.oliveiratrust.com.br |
| <b>Escriturador</b>      | <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102   Rio de Janeiro – RJ<br><i>At.:</i> Paulo Sá/Luccas Bartoli<br><i>Telefone:</i> (21) 3514-0000<br><i>E-mail:</i> ger2.fundos@oliveiratrust.com.br<br><i>Website:</i> www.oliveiratrust.com.br |

**Assessores Legais do  
Gestor**

**FREITAS LEITE ADVOGADOS**

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

**Assessores Legais do  
Coordenador Líder**

**SOUZA, MELLO E TORRES ADVOGADOS**

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

**Auditor Independente do  
Fundo**

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

Praia de Botafogo nº 370, 10º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Helena Figueiredo / Camila Lacerda  
Telefone: (21) 3263 7652  
E-mail: helena.figueiredo@br.ey.com /  
camila.lacerda@br.ey.com  
Website: http://www.ey.com

### **3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

#### *Posição Patrimonial antes da Oferta*

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

| <b>Quantidade de Cotas do Fundo 25/11/2019)</b> | <b>Patrimônio Líquido do Fundo (25/11/2019) (R\$)</b> | <b>Valor Patrimonial das Cotas (25/11/2019) (R\$)</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.000.000                                       | 106.327.195,66                                        | 106,32719566                                          |

#### *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:

| <b>Cenários</b> | <b>Quantidade de Cotas Emitidas</b> | <b>Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta</b> | <b>Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)</b> | <b>Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)</b> |
|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 310.000,00                          | 1,310,000.00                                      | 136,397,195.66                                                                       | 104.12                                                                               |
| 2               | 1.546.392,00                        | 2,546,392.00                                      | 256,327,219.66                                                                       | 100.66                                                                               |
| 3               | 1.855.670,40                        | 2,855,670.40                                      | 286,327,224.46                                                                       | 100.27                                                                               |

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 25 de novembro 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 25 de novembro 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 139 DESTE PROSPECTO.**

### Histórico das Negociações

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

| <b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos<sup>1</sup></b> |             |              |              |
|---------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>          |             |              |              |
| <b>Data</b>                                             | <b>Mín</b>  | <b>Máx</b>   | <b>Méd</b>   |
| <b>2019</b>                                             | 91,14357900 | 110,51026700 | 101,73649671 |
| <b>2018</b>                                             | 83,58909200 | 95,49248800  | 87,46874871  |
| <b>2017</b>                                             | 76,70473600 | 88,44525700  | 84,04473947  |
| <b>2016</b>                                             | 55,93042700 | 81,62405800  | 72,91459803  |
| <b>2015</b>                                             | 58,09670800 | 65,15136300  | 61,33001942  |

<sup>1</sup>Até 11 de novembro de 2019

| <b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos<sup>1</sup></b> |              |              |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>              |              |              |              |
| <b>Data</b>                                                 | <b>Mín</b>   | <b>Máx</b>   | <b>Méd</b>   |
| <b>4º Tri 2019</b>                                          | 104,81000000 | 109,00000000 | 107,02799993 |
| <b>3º Tri 2019</b>                                          | 104,50000000 | 109,00000000 | 106,67476923 |
| <b>2º Tri 2019</b>                                          | 93,00816300  | 109,56836400 | 101,37259460 |
| <b>1º Tri 2019</b>                                          | 91,14357900  | 96,00687600  | 94,11698205  |
| <b>4º Tri 2018</b>                                          | 84,89915400  | 95,07987700  | 90,43831483  |
| <b>3º Tri 2018</b>                                          | 84,85430500  | 89,24053700  | 87,15655374  |
| <b>2º Tri 2018</b>                                          | 84,05821400  | 87,85384100  | 86,13498891  |
| <b>1º Tri 2018</b>                                          | 83,58909200  | 89,34650400  | 86,02284182  |
| <b>4º Tri 2017</b>                                          | 84,25363400  | 86,18613200  | 85,84508509  |

<sup>1</sup>Até 11 de novembro de 2019

| <b>Cotações Mensais - Últimos Seis Meses<sup>1</sup></b> |              |              |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>           |              |              |              |
| <b>Data</b>                                              | <b>Mín</b>   | <b>Máx</b>   | <b>Méd</b>   |
| <b>nov/19</b>                                            | 107,67000000 | 109,00000000 | 108,59571400 |
| <b>out/19</b>                                            | 104,81000000 | 108,00000000 | 106,55086957 |
| <b>set/19</b>                                            | 105,60000000 | 107,50000000 | 106,40333333 |
| <b>ago/19</b>                                            | 104,50000000 | 107,90000000 | 106,16681818 |
| <b>jul/19</b>                                            | 105,15000000 | 109,00000000 | 107,44181818 |
| <b>jun/19</b>                                            | 104,42634000 | 110,51026700 | 108,14994432 |
| <b>mai/19</b>                                            | 98,13096500  | 109,56836400 | 101,70853777 |

<sup>1</sup>Até 11 de novembro 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.

### **Emissões Anteriores de Cotas do Fundo**

#### *Principais Características das Cotas da Primeira Emissão*

A emissão das Cotas da Primeira Emissão foi aprovada através do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2012, o qual foi registrado junto ao 3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1052936, 19 de setembro de 2012. A emissão das Cotas da Primeira Emissão foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, encerrada em 12 de dezembro de 2012, por meio da qual foram ofertadas 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e integralizadas 1.000.000 (um milhão) de Cotas, atingindo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões e reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

O Fundo utilizou os recursos da Primeira Emissão para aquisição dos seguintes Ativos (Carteira com data base em 25 de setembro de 2019):

| <b>Deal</b>              | <b>Categoria</b>    | <b>Exposição R\$</b> | <b>Taxa Variável</b> | <b>Taxa Fixa</b> |
|--------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Zeragem                  | Caixa               | 19,283,332           | CDI%                 | 98.00%           |
| CRI - 64                 | Crédito Corporativo | 10,082,518           | CDI                  | 2.35%            |
| CRI - 18 - REIT - Sênior | Crédito Corporativo | 9,686,565            | IGP-M                | 9.00%            |

|                             |                        |           |       |         |
|-----------------------------|------------------------|-----------|-------|---------|
| CRI - 17 - ISEC             | Crédito Corporativo    | 9,547,753 | IPCA  | 8.50%   |
| CRI - 62 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 8,558,871 | IPCA  | 8.00%   |
| CRI Apice - Walmart         | Crédito Corporativo    | 6,866,568 | IPCA  | 8.25%   |
| Caixa                       | Caixa                  | 5,040,134 | CDI%  | 85.00%  |
| CRI - 65                    | Crédito Corporativo    | 4,258,495 | n/a   | 15.45%  |
| CRI - 44 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 3,604,674 | IGP-M | 10.00%  |
| CRI - 60 - Mezanino         | Carteira de Recebíveis | 3,252,859 | IPCA  | 7.50%   |
| LOFT I - FII                | FII                    | 3,105,430 | CDI%  | 150.00% |
| CRI - 21 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 2,887,089 | IGP-M | 8.50%   |
| RBVA11                      | FII                    | 2,522,989 | n/a   | 7.96%   |
| CRI - 06 - Sênior           | Crédito Corporativo    | 2,362,728 | IGP-M | 8.00%   |
| CRI - 37 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 2,344,136 | IGP-M | 10.00%  |
| CRI - 40 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 2,303,107 | IGP-M | 9.75%   |
| CRI - 53 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 1,866,977 | IGP-M | 8.00%   |
| CRI - 02 - Octante - Sênior | Carteira de Recebíveis | 1,841,252 | IGP-M | 8.00%   |
| CRI - 34 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 1,755,073 | IGP-M | 9.50%   |
| CRI - 287 - Brazilian       | Crédito Corporativo    | 1,606,217 | IPCA  | 6.50%   |
| CRI - 31 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 1,493,667 | IGP-M | 9.50%   |
| CRI - 47 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 1,300,030 | IGP-M | 10.00%  |
| CRI - 56 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 1,218,540 | IPCA  | 7.00%   |
| CRI - 16 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 131,517   | IGP-M | 7.00%   |
| CRI - 24 - Sênior           | Carteira de Recebíveis | 79,660    | IGP-M | 7.75%   |
| FII CIBRASEC                | FII                    | 16,064    | IGP-M | 7.00%   |

## Características da Oferta

### A Oferta

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

### *Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão de Novas Cotas*

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2012, o qual foi registrado junto ao 3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1052936, 19 de setembro de 2012.

Posteriormente, em 27 de novembro de 2019 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas ("AGE de Aprovação").

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

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 1.546.392 (um milhão, quinhentas e quarenta e seis mil, trezentas e noventa e duas) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao Preço de Emissão de R\$97,00 (noventa e sete reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$150.000.024,00 (cento e cinquenta milhões e vinte e quatro reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### *Lote Adicional*

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

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

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

#### *Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada*

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

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

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

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

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

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

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas por parte do Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, ou dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação

do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

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

**Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Novas Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínima da Oferta", na página 137 deste Prospecto Preliminar.**

#### *Regime de distribuição das Novas Cotas*

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

#### *Direito de Preferência*

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 1,54639200000.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Boletim de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

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

At.: Paulo Sá/Luccas Bartoli

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br)

Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)

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

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada 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 52 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 1º (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; 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\$97,00 (noventa e sete reais) foi aprovado pela AGE de Aprovação, datada de 27 de novembro 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\$3,68 (três reais e sessenta e oito centavos) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$100,68 (cem reais e sessenta e oito centavos) aos respectivos subscritores.

#### *Taxa de Distribuição Primária*

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,79% (três inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$3,68 (três reais e sessenta e oito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo

#### *Forma de subscrição e integralização*

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

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

**Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do**

**Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 57 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar

#### *Procurações de Conflito de Interesses*

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, em CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou em Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.

**A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da assembleia que deliberar pela aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de**

**aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico ger2.fundos@oliveiratrust.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida assembleia para exercício do seu voto.**

**Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.**

**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.**

#### *Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo*

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 258 (duzentas e cinquenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.026,00 (vinte e cinco mil e vinte e seis reais) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.975,44 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao

mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 52 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 71 deste Prospecto Preliminar.

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

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

As Novas Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

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

Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Novas Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

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

#### *Público Alvo da Oferta*

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

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

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

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

**O Público Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 105 a 140 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

#### *Destinação dos recursos*

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

Nos termos do Regulamento, Ativos Alvo significam os seguintes ativos, prioritariamente: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tais como (d.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d.2) cotas de fundos de investimento em participações 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; (d.3) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d.4) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (d.5) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

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

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

#### Potencial conflito de interesses na aquisição de Cotas de FII

**A potencial aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento desta Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas**

no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da assembleia que deliberar pela aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br); (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br); ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida assembleia para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição

**de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.**

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em Ativos Alvo, de acordo com o previsto no Regulamento, respeitados os Critérios de Elegibilidade, e, complementarmente, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 116 DESTE PROSPECTO.**

#### *Pedidos de Reserva*

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

**Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em**

**Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 57 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.**

#### *Período de Distribuição*

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.

#### *Procedimento de Alocação*

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de

Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### *Registro da Oferta*

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

#### *Plano de Distribuição*

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

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

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de 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 valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (v) 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 disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 68 deste Prospecto Preliminar;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 72 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) no mínimo, 463.917 (quatrocentas e sessenta e três mil, novecentas e dezessete) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (xii) 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;
- (xiii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de 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, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da Segunda Emissão.

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

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

#### *Oferta Não Institucional*

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de 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.

**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.**

No mínimo, 463.917 (quatrocentas e sessenta e três mil, novecentas e dezessete) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de 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. **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 138 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 52 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até a data do Procedimento de Alocação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio linear prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 71 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e

- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 76 deste Prospecto e a possibilidade de rateio linear prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 71 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 76 deste Prospecto Preliminar.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES 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 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 105 A 140 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA 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 DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(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 (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 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 linear 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.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela

exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

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

#### *Oferta Institucional*

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 52 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até a data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 76 deste Prospecto Preliminar.

#### *Critério de colocação da Oferta Institucional*

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

### *Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

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

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.

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 e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à 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.

### *Alocação e liquidação da Oferta*

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

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

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o 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.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, ou dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

### *Formador de Mercado*

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

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o 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 prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data 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 pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

#### *Negociação e custódia das Novas Cotas na B3*

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

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

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

### *Inadequação de investimento*

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 105 a 140 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

### **Contrato de Distribuição**

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Preliminar, na página 85 deste Prospecto.

### *Regime de distribuição das Novas Cotas*

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

### *Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais*

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

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

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

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 84 deste Prospecto Preliminar.

### *Data de Liquidação*

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 20 de março de 2020 ("Data de Liquidação").

### *Instituições Participantes da Oferta*

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

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

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

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Novas Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do

cancelamento da ordem de investimento nas Novas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

### **Cronograma indicativo da Oferta**

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

| <b>Ordem dos Eventos</b> | <b>Eventos</b>                                                                                | <b>Data Prevista<br/>(1) (2)</b> |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1                        | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM                                              | 28/11/2019                       |
| 2                        | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar                     | 09/01/2020                       |
| 3                        | Início das apresentações a potenciais Investidores                                            | 10/01/2020                       |
| 4                        | Obtenção do Registro da Oferta na CVM                                                         | 13/02/2020                       |
| 5                        | Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo                    | 14/02/2020                       |
| 6                        | Início do período para exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador | 20/02/2020                       |
| 7                        | Início do Período de Reserva                                                                  | 20/02/2020                       |
| 8                        | Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3                                    | 03/03/2020                       |
| 9                        | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3                                     | 05/03/2020                       |
| 10                       | Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador                          | 05/03/2020                       |
| 11                       | Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador                           | 06/03/2020                       |
| 12                       | Data de Liquidação do Direito de Preferência                                                  | 06/03/2020                       |
| 13                       | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência    | 09/03/2020                       |
| 14                       | Encerramento do Período de Reserva                                                            | 13/03/2020                       |
| 15                       | Data de realização do Procedimento de Alocação                                                | 16/03/2020                       |
| 16                       | Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação                                       | 17/03/2020                       |
| 17                       | Data de Liquidação da Oferta                                                                  | 20/03/2020                       |
| 18                       | Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento               | 14/08/2020                       |

- (1) *Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.*
- (2) *A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.*

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 76 deste Prospecto.

**O Aviso ao Mercado foi divulgado em 9 de janeiro de 2020 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:**

**(i) Administrador:** <http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos> (neste *website* selecionar "POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II", depois clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

**(ii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II - DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

**(iii) Gestor:** <http://www.polocapital.com/fundos-de-investimentos/polo-fii-ii> (neste *website* clicar em "Documentos", em seguida clicar em "POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

**(iii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

**(iv) B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas públicas" e selecionar "Saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "POLO FUNDO DE

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII” e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).

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

### Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

| Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)                         |                     | % em relação à Oferta (2) | Valor por Cota (R\$) |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|
| Comissão de Distribuição (Volume Base - Com <i>Gross Up</i> ) (1) (3) | <b>3.320.421,12</b> | 2,21%                     | 2,15                 |
| Tributos sobre Comissão de Distribuição                               | <b>320.420,64</b>   | 0,21%                     | 0,21                 |
| Comissão de Estruturação (Volume Base - Com <i>Gross Up</i> ) (1) (3) | <b>1.660.210,56</b> | 1,11%                     | 1,07                 |
| Tributos sobre Comissão de Estruturação                               | <b>160.210,32</b>   | 0,11%                     | 0,10                 |
| Assessores Legais                                                     | <b>190.000,00</b>   | 0,13%                     | 0,12                 |
|                                                                       | <b>317.314,36</b>   | 0,21%                     | 0,21                 |
| Taxa de Registro na CVM                                               |                     |                           |                      |
| B3 - Taxa de Registro e de Distribuição                               | <b>99.310,65</b>    | 0,07%                     | 0,06                 |
| Taxa de Registro na ANBIMA                                            | <b>13.881,00</b>    | 0,01                      | 0,01%                |
| Roadshow                                                              | <b>50.000,00</b>    | 0,03                      | 0,03%                |
| Cartório e Despesas de Registro                                       | <b>15.000,00</b>    | 0,01                      | 0,01%                |
| Outras Despesas                                                       | <b>20.000,00</b>    | 0,01                      | 0,01%                |
| <b>TOTAL</b>                                                          | <b>5.686.137,69</b> | <b>3,79%</b>              | <b>3,68</b>          |

(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\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 80 deste Prospecto Preliminar.

### Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

| Preço por Cota (R\$) | Custo por Cota (R\$) | Taxa de Distribuição Primária (R\$) | % em relação ao valor unitário da Cota | Valor Líquido por Cota (R\$) <sup>1</sup> | Preço por Cota (R\$) |
|----------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| 97,00                | 3,68                 | 3,22                                | 3,79%                                  | 97,00                                     | 97,00                |

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

### Outras informações

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

#### Administrador:

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

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

At.: Paulo Sá/Luccas Bartoli

Telefone: (21) 3514-0000

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

Website: <http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos> (neste *website* selecionar "POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II", depois clicar em "Prospecto Preliminar")

#### Coordenador Líder:

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

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

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

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

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II - DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

#### Gestor:

#### **POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033  
Rio de Janeiro – RJ

At.: Nicole Vieira

Telefone: (21) 32059800  
E-mail: ri@polocapital.com  
Website: www.polocapital.com/fundos-de-investimentos/polo-fii-ii (neste website clicar em "Documentos", em seguida clicar em "POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II " e, então, clicar em "Prospecto Preliminar")

#### Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro  
Rua Sete de Setembro, nº 111  
4º andar  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar  
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro, RJ  
Tel.: (21) 3554-8686  
Website: www.cvm.gov.br

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar");

#### B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro  
CEP 01010-901 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 2565-5000  
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas públicas" e selecionar "Saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

#### **Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

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

#### **Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do artigo 10.1 do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor.

#### **4. O POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII**

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

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

### **Base Legal**

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

### **Duração**

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

### **Público Alvo**

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

### **Objetivo**

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderante de Ativos Alvo, prioritariamente, observadas as recomendações do Gestor que verificará os Critérios de Elegibilidade para a indicação dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo.

### **Política de investimentos**

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados respeitado os seguintes Critérios de Elegibilidade:

(i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Deverão, no entanto, ser observados os seguintes limites:

**a) Conforme a senioridade**

(i) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for da classe sênior ou classe única;

(ii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for de qualquer classe subordinada;

**b) Conforme a garantia:**

(i) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI que tiver como garantia alienação fiduciária, e/ou previsão de alienação fiduciária, de bem(ns) imóvel(is) incluída no seu rol de garantias.

(ii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme na regulamentação aplicável, em CRI que não tiver em seu rol de garantias alienação fiduciária (ou tampouco previsão de alienação fiduciária) de bem imóvel, mas que conte com outros tipos de garantias reais ou fidejussórias.

(iii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI sem garantia real ou fidejussória.

(iv) No caso de CRI que conte com mais de um tipo de garantia, será observado o maior limite aplicável.

**c) Conforme o tipo de Crédito Lastro:**

| Tipo de <b>Crédito Lastro</b> | Concentração Máxima sobre PL |
|-------------------------------|------------------------------|
| Residencial Não Loteamento    | 100%                         |
| Comercial                     | 100%                         |
| Loteamento Performado         | 10%                          |
| Home Equity                   | 50%                          |
| Tipo de Crédito Concentrado   | Concentração Máxima sobre PL |
| Imóvel Performado             | 100%                         |
| Imóvel Não Performado         | 10%                          |

Para fins da tabela acima, entende-se por:

**Carteira Residencial Não Loteamento:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários decorrentes da alienação de unidades residenciais;

**Carteira Comercial:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários decorrente da alienação de unidades comerciais;

**Carteira Loteamento Performado:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários decorrente da alienação de unidades de loteamento horizontal no qual não haja obra civil adicional de infraestrutura necessária;

**Carteira Home Equity:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários decorrente de operação de financiamento à pessoa física com garantia de alienação fiduciária de imóvel;

**Crédito Concentrado Imóvel Performado:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários concentrada em até 5 devedores referente a operação imobiliária relativa a imóvel para o qual haja habite-se ou autorização semelhante;

**Crédito Concentrado Imóvel Não Performado:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários concentrada em até 5 devedores referente a operação imobiliária relativa a imóvel para o qual não haja habite-se ou autorização semelhante e ainda esteja em obra. Com relação a Crédito Concentrado Imóvel Não Performado, o Fundo deverá observar o seguinte:

- i. A evolução da obra deverá ser acompanhada por terceiro especializado, se aplicável dado o estágio da obra e poderá ser utilizado o acompanhamento de terceiro já contratado pela incorporadora;
- ii. Os desembolsos para o desenvolvedor deverão seguir o cronograma físico financeiro da obra, quando o uso dos recursos da captação for destinado ao projeto em questão e somente se aplicável pelo estágio da obra;
- iii. A incorporadora deverá apresentar formulário com todas as informações solicitadas pelo Gestor (*Know Your Supplier*); e
- iv. A operação poderá contar com garantias adicionais além dos imóveis objeto do projeto, tais como a fiança dos sócios da incorporadora, fluxos de caixa de projetos performados, e alienação fiduciária de estoques performados.

(ii) Tratando-se de investimentos em LCI, o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a:

- a) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A;
- b) Até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou
- c) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando os créditos que lastreiam a LCI tiverem como garantia alienação fiduciária.

(iii) Tratando-se de investimentos em LH, o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a:

- a) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; ou
- b) Até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.
- c) O Fundo poderá investir até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
- b) em relação aos demais Ativos Alvo sejam eles títulos e/ou valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

Excepcionalmente, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, bem como os recursos utilizados para a composição da reserva de caixa, serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.

Não poderão atuar como contraparte em operações realizadas com o Fundo, direta ou indiretamente, o Administrador, o Gestor, os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos, exceto nos casos em que referidas operações forem objeto de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos dos artigos 34; 39, inciso VI; e 41, inciso II, da Instrução CVM nº 472.

Os Ativos Imobiliários que, em razão de execução de garantia ou renegociação de dívidas, sejam incorporados na Carteira do Fundo, poderão ser alienados, sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, sendo o procedimento de alienação do respectivo ativo e a melhor forma para o Fundo, definidos pelo Gestor e pelo Administrador, em conjunto, observado que a alienação deverá ser realizada no menor prazo possível, desde que as demais condições sejam favoráveis para o Fundo.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

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

## Breve Histórico do Fundo

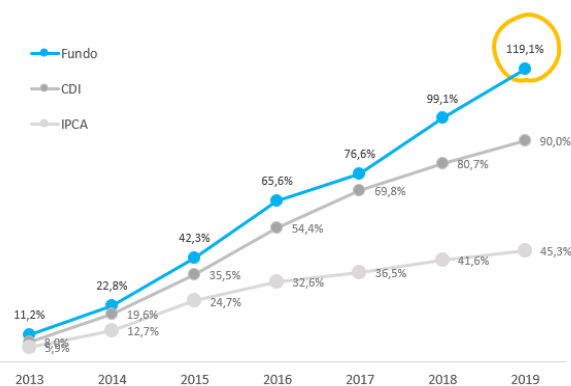
O Fundo possui 7 (sete) anos de histórico com uma carteira composta preponderantemente de CRIs com garantias reais, sendo estes pulverizados residenciais e corporativos, sendo certo que os ativos investidos devem respeitar os Critérios de Elegibilidade descritos em sua Política de Investimento.

Resultado acumulado anualizado desde o início

### Histórico de Rentabilidade

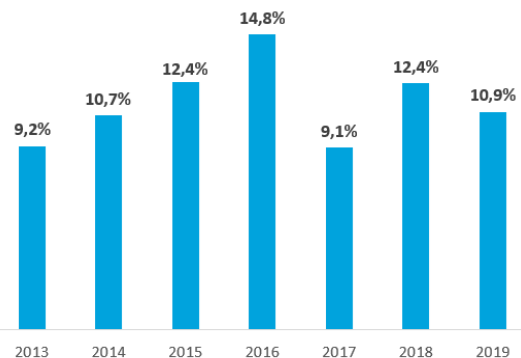
Fonte: Gestor

#### Resultado acumulado anualizado desde o início



#### Dividend Yield Histórico

(\*) Dividend Yield = relação entre a cota em Bolsa pós distribuição de dividendos e a soma dos rendimentos pagos pelo Fundo durante os últimos 12 meses



Estratégias core:

#### Estratégia Core

- CRIs pulverizados com garantia de imóvel residencial ou comercial performed nas tranches:
  - sênior e mezanino;
  - única;
- CRIs corporativos que apresentem garantias reais, tais como:
  - alienação fiduciária de imóvel performed;
  - cessão fiduciária de fluxo de aluguéis;
  - aval das demais companhias do grupo e dos sócios.
- CRIs lastreados em cessão definitiva de rendas de aluguel, preferencialmente contratos atípicos;

## Estratégias Satélites:

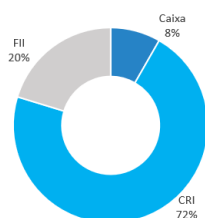
### Estratégia Satélite

- CRIs pulverizados residencial/comercial performados mezanino e/ou subordinados
- CRIs pulverizados de loteamento
- Home Equity Loans
- CRIs com garantia de imóveis não performados
- CRIs sem garantia real
- ELLs como instrumento de carregio e/ou ganho de capital.

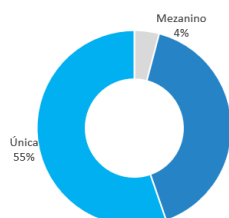
## Composição da carteira do Fundo

### Breakdown – Portfólio Atual

Breakdown da Carteira

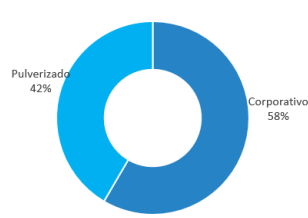


CRIs por Senioridade



Fonte: Gestor

CRIs por tipo



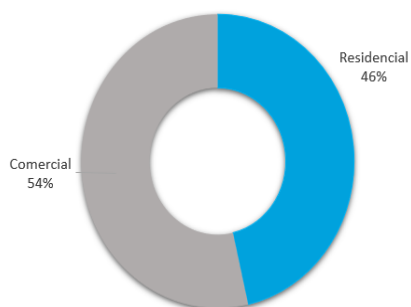
\* Data base de 31/12/19

- CRIs Pulverizados

### Carteira Atual – CRI Pulverizado

Fonte: Gestor

#### Tipologia dos Imóveis



#### Características

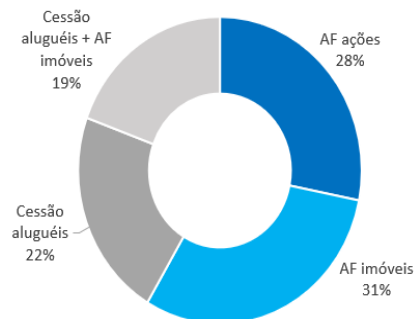
|                    |                                                                              |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Quantidade         | 14 CRIs                                                                      |
| LTV Médio          | 47.87%                                                                       |
| Subordinação Média | 40.50%                                                                       |
| Spread             | <u>Inflação + 8.53% a.a.</u>                                                 |
| Originadores       | 12                                                                           |
| Volume             | R\$ 35 MM                                                                    |
| Amortização        | PMTs Mensais                                                                 |
| Tipos de Garantias | <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u><br><u>e/ou Coobrigação do cedente</u> |

- CRIs Corporativos

## Carteira Atual – CRI Corporativo

Fonte: Gestor

### Tipo de Garantia



### Características

|                    |                                                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quantidade         | 7 CRIs                                                                                                                                         |
| LTV Médio          | 49,5%                                                                                                                                          |
| Spread             | 11,9% a.a. nominal                                                                                                                             |
| Originadores       | 7                                                                                                                                              |
| Volume             | R\$ 44 MM                                                                                                                                      |
| Amortização        | PMTs Mensais                                                                                                                                   |
| Tipos de Garantias | Alienação Fiduciária de Imóveis<br>Cessão Fiduciária de Aluguéis e/ou receitas<br>Alienação Fiduciária de Ações<br>Aval da holding/ acionistas |

## Carteira Proforma

Fonte: Gestor

|                          | Carteira Atual            | Pipeline                  | Após Follow-on            |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>CRIs</b>              | <b>75.3</b>               | <b>125.8</b>              | <b>201.1</b>              |
| % PL em CRIs             | 71%                       | 86%                       | 85%                       |
| <b>Cotas de FIIs</b>     | <b>14.4</b>               | <b>20.0</b>               | <b>34.4</b>               |
| % PL em FIIs             | 14%                       | 14%                       | 15%                       |
| <b>Remuneração média</b> | <b>11.1% a.a. nominal</b> | <b>12.9% a.a. nominal</b> | <b>12.2% a.a. nominal</b> |
| <b>LTV Médio</b>         | <b>48%</b>                | <b>52%</b>                | <b>51%</b>                |

O Fundo investirá primordialmente em CRIs, sendo certo que os ativos investidos devem respeitar os Critérios de Elegibilidade descritos em sua Política de Investimento. Conforme aprovação expressa e específica realizada na AGE de Aprovação, no dia 27 de novembro de 2019, poderão compor a carteira do Fundo os CRIs de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., parte relacionada ao Gestor, bem como Ativos Alvo detidos por fundos geridos pelo Gestor ou por parte relacionada ao Gestor ou, ainda, administrado pelo Administrador, considerando o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Sem prejuízo da deliberação em referida assembleia de 27 de novembro de 2019, será realizada posteriormente ao encerramento da presente Oferta nova assembleia geral extraordinária com o objetivo de ratificar a aprovação de operações conflitadas.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 57 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.

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

#### *Taxa de Administração e Taxa de Gestão*

Pelos serviços prestados pelo Administrador e pelo Gestor ao Fundo, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração de 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, dos quais 0,8% (oito décimos por cento) será devido ao Gestor e 0,1% (um décimo por cento) será devido ao Administrador. A Taxa de Administração será paga mensalmente no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, sendo apurada e provisionada a cada Dia Útil, até o último Dia Útil do mês de referência, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observada a remuneração mensal mínima de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da primeira subscrição de Cotas.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração. A Taxa de Administração não inclui os valores devidos ao custodiante, bem como outras despesas e encargos do Fundo previstos nas alíneas (b) e seguintes do item 18.1 do Regulamento, as quais serão debitadas do Fundo pelo Administrador.

### *Taxa de Performance*

Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma remuneração ao Gestor baseada na rentabilidade das Cotas, denominada Taxa de Performance, correspondente à 15% (quinze por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, de acordo com o previsto no Regulamento, incidente sobre o valor da Cota Base.

### *Outras Taxas*

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

### **Política de distribuição de resultados**

O Fundo deverá distribuir para seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades e correspondem, em cada período, ao total efetivamente recebido no período, decorrente dos ativos do Fundo, subtraídos (i) as despesas efetivamente incorridas no período, (ii) o valor da provisão da Taxa de Performance baseado na data de apuração dos rendimentos auferidos e (iii) o montante necessário para recomposição do saldo da reserva de caixa estabelecida no Regulamento, sendo certo que ficarão limitados ao montante correspondente à diferença entre (a) o valor atualizado do patrimônio líquido do Fundo e (b) o valor nominal das subscrições realizadas até a data de apuração dos lucros auferidos, subtraídas as eventuais amortizações realizadas nos termos do Regulamento.

Os resultados auferidos em cada semestre findos em Junho e Dezembro de cada ano serão distribuídos mensalmente, na forma de antecipação do resultado semestral a ser apurado, e serão provisionados no último Dia Útil de cada mês em que os resultados forem auferidos, ou seja, na Data da Provisão de Rendimentos, e serão distribuídos aos Cotistas, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

Farão jus aos resultados distribuídos somente os Cotistas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas junto ao Administrador.

O Fundo constituirá uma reserva de caixa para suportar os encargos previstos no Regulamento. O valor da reserva de caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor, observado um mínimo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), podendo sua recomposição, em decorrência da utilização da reserva, ser procedida mediante a utilização das disponibilidades financeiras do Fundo.

## **Perfil do Administrador**

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é líder no mercado em Serviços Fiduciários desde 1995, detendo posição expressiva nos serviços de Administração de Fundos. É administrada por seus diretores, quais sejam: José Alexandre Costa de Freitas, Henrique Sismil e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 150 profissionais, dedicando-se exclusiva e continuamente, há mais de 27 anos, à prestação de serviços fiduciários, tendo participado em mais de 1600 operações no mercado interno, com volume superior a R\$ 390 Bilhões.

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

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

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

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

## **Perfil do Coordenador Líder**

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

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: FIDC em duas séries da 1ª Emissão Light S.E.S.A (R\$ 1.400.000.000,00), FIDC em duas séries da 1ª Emissão da Contour (R\$ 475.000.000,00), Debêntures simples em três séries da 13ª Emissão da Copasa (R\$ 700.000.000,00), Debêntures simples em série única da 2ª Emissão da XP Investimentos (R\$400.000.000,00), FII em série única da 4ª Emissão da VINCI (R\$500.000.000,00), FII em série única da 2ª Emissão da XP Log (R\$367.000.000,00), CRA da 1ª série da 24ª emissão da São Martinho (R\$287.000.000,00), CRA da 161ª série da 1ª emissão da Coruripe (R\$255.000.000,00), CRI da 1ª série da 8ª emissão da Cyrela (R\$ 395.000.000,00), CRI da 104ª série da 1ª emissão da Tenda (R\$266.000.000,00).

Atualmente o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 (oitocentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$240.000.000.000,00 (duzentos e quarenta bilhões de reais) de ativos sob custódia.

Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3.950 (três mil, novecentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos até o mês de abril de 2019 o Coordenador Líder estava em 5º (quinto) lugar em número de operações, 7º (sétimo) lugar em volume de origemação e 6º (sexto) lugar em distribuição.

## Perfil do Gestor

A Polo Capital é uma empresa de gestão de recursos, fundada em 2002 e com os mesmos sócios fundadores presentes desde o início. O Gestor investe em segmentos onde entende deter vantagem competitiva com foco na geração de valor de longo prazo.

Os valores da Polo Capital - ética e comprometimento – estão arraigados na cultura das equipes e norteiam a atuação da casa. Com um modelo meritocrático o Gestor valoriza o empreendedorismo e a inovação sempre com alinhamento de interesses, trabalho de equipe e uma visão de longo prazo.

## Trajetória

Fonte: Gestor



## ORGANOGRAMA

### EQUIPE DE GESTÃO

Fonte: Gestor

| ESTRATÉGIAS LÍQUIDAS<br>CLAUDIO ANDRADE |                |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| RENTA VARIÁVEL                          | CONRADO ROCHA  | FLAVIO KAC     | CARLOS ALVES   |
| MACRO                                   | LUCIANA VIEIRA | BRUNO MENDONÇA | MÁRIO LOURENÇO |

| ESTRATÉGIAS DE CRÉDITO<br>MARCOS DUARTE   |                 |               |                   |                |               |                 |                            |               |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| *Equipe responsável pela Gestão do PORD11 |                 |               |                   |                |               |                 |                            |               |
| CRÉDITO                                   | MARIANO ANDRADE | FELIPE NOVAES | HENRIQUE BENZECRY | MARIANO VIEIRA | PEDRO MACHADO | MARIANA PEDROSA | LIDIANE FRANÇA             | JULIANA TOMAZ |
| REAL ESTATE                               | EDUARDO PRADAL  |               |                   | VITOR KIPPE    |               |                 | 1 PROFISSIONAL BACK OFFICE |               |

### EQUIPE DE SUPORTE

| RELAÇÕES COM INVESTIDORES<br>NICOLE VIEIRA |                            |                             |                    | OPERACIONAL<br>ANDRÉ PINES (COO) |                                |                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| YASMIN MURAD                               | 1 PROFISSIONAL BACK OFFICE | 9 PROFISSIONAIS BACK OFFICE | 3 PROFISSIONAIS TI | 2 PROFISSIONAIS CONTABILIDADE    | 7 PROFISSIONAIS ADMINISTRATIVO | 3 PROFISSIONAIS RISCO/COMPLIANCE |

## Currículo dos principais sócios:

### Nossos Sócios

Fonte: Gestor

#### CLAUDIO ANDRADE, CFA

Sócio co-fundador da Polo Capital, 2002  
Banco Garantia 1993-98, CSFB 1998-2002  
Graduado em Administração de Empresas, FGV-SP

#### MARCOS DUARTE

Sócio co-fundador da Polo Capital, 2002  
Bankers Trust 1993-97, CSFB 1997-98, Family office 2000-02  
Graduado em Engenharia de Produção, UFRJ

#### CARLOS EDUARDO ALVES

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2003  
UBS 2000-03, analista de empresas  
Graduado em Engenharia de Produção, PUC-Rio

#### MARIANO ANDRADE, CFA

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2012  
DEX Capital 2010-2011, Sagitta 1999-2010, West Merchant Bank 1997-1998, Banco Boreal 1995-1997, Ceras Johnson 1994-1995.  
Graduado em Engenharia Civil, PUC-Rio  
Pós-graduado em Finanças pelo IBMEC-Rio

#### FLAVIO KAC

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2006  
Modal Asset Management 2004-2005, Banco Pactual 2005-2006  
Graduado em Engenharia de Produção, PUC-Rio

#### ANDRÉ PINES

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2005  
Cindam 1992-98, UBS 1998-2000, Degussa 2001, Fiducia 2002-05  
Graduado em Engenharia de Computação, PUC-Rio  
Pós-graduado em Administração de Empresas, FGV-Rio

#### LUIZ FELIPE NOVAES

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em Junho de 2010. Fernando Ximenes Advogados 2004-2006, Banco BBM S.A. 2006-2010.  
Graduado em Direito pela PUC – Rio  
Pós graduado em Direito Empresarial pela FGV-RJ

#### NICOLE VIEIRA LETA

Sócia da Polo Capital, ingressou na companhia em 2013  
Banco BBM S.A. 2011-2013, Procter & Gamble GmbH (Bruxelas, Bélgica) 2009-2011.  
Graduada em Engenharia de Produção, PUC – Rio  
Mestrado em Engenharia Generalista, Ecole Centrale - Marseille, França. Certificada com o CPA-20, Anbima

#### CONRADO ROCHA

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2010  
Fiducia 2005-2007, IBRE – 2004-2005  
Graduado em Economia, UERJ  
Mestrado em administração, Coppead/UFRJ

## Cinco Principais Fatores de Riscos

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

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

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

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

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

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

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

### **Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo**

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

### **A importância do Gestor.**

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

### **Risco de potencial conflito de interesse.**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472, tendo sido expressamente aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 27 de novembro de 2019 a aquisição de CRIs de emissão da Polo Securitizadora e demais Ativos Alvos detidos por fundos geridos pelo Gestor e/ou administrado pelo Administrador. Sem prejuízo da deliberação em referida assembleia de 27 de novembro de 2019, será realizada posteriormente ao encerramento da presente Oferta nova assembleia geral extraordinária com o objetivo de ratificar a aprovação de operações conflitadas. 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.

**Tendo em vista que a aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 57 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **5. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **FATORES DE RISCO**

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

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

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

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

### **Riscos de mercado.**

#### *Fatores macroeconômicos*

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, 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.

## **Riscos institucionais.**

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

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

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

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia,

dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Risco de crédito.**

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

### **Riscos relacionados à liquidez.**

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

### **Risco da Marcação a Mercado.**

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

### **Riscos tributários.**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das

demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

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

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

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

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

### **Risco jurídico.**

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

### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis.**

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

**Risco de desempenho passado.**

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

**Risco decorrente de alterações do Regulamento.**

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

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

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

**Riscos de prazo.**

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

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

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

### **Risco de desenquadramento passivo involuntário.**

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

### **Risco de disponibilidade de caixa.**

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

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

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais

Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

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

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

### **Risco operacional.**

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

### **Risco de potencial conflito de interesse.**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472, tendo sido expressamente aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 27 de novembro de 2019 a aquisição de CRIs de emissão da Polo Securitizadora e demais Ativos Alvos detidos por fundos geridos pelo Gestor e/ou

administrado pelo Administrador. Sem prejuízo da deliberação em referida assembleia de 27 de novembro de 2019, será realizada posteriormente ao encerramento da presente Oferta nova assembleia geral extraordinária com o objetivo de ratificar a aprovação de operações conflitadas. 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.

**Tendo em vista que a aquisição de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de CRI de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., ou de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor, ou por parte relacionada ao Gestor, ou, ainda, administrado pelo Administrador, segundo as condições listadas no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 57 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 60 deste Prospecto Preliminar.**

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que

reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

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

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

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

**Risco de governança.**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem

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

#### **Risco relativo às novas emissões.**

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

#### **Risco de restrição na negociação.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta

forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

### **Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo**

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

### **Risco do Investimento nas Aplicações Financeiras**

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

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

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

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

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

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRIs componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

## **Riscos relativos ao setor imobiliário.**

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

### *Risco imobiliário*

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

### *Risco de regularidade dos imóveis*

O resultado da exploração de Empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis atrelados a investimentos feitos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos

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

#### *Risco de desapropriação*

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

#### *Risco do incorporador/construtor*

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

### *Risco de vacância*

A prospecção de locatários, arrendatários ou adquirentes do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente pode não ser bem sucedida, o que poderá reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título e, conseqüentemente, do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, conseqüentemente do Fundo.

### *Risco de desvalorização dos imóveis*

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

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

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

### *Riscos ambientais*

Os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de : (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos

hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*

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

#### *Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo*

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

#### *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dívida em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não

cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

*Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis*

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

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

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

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

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

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá

impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

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

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

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

*Risco de Outras Restrições de Utilização 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.

### *Risco de desastres naturais e sinistro*

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

### *Riscos relacionados à regularidade de área construída*

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

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

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, 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 impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

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

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

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

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

### **Riscos de despesas extraordinárias**

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

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

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

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

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

**Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.**

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

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

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de 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 constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

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

### **Risco de exposição associados à locação de imóveis**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### **Risco Regulatório**

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

### **Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH**

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

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

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

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

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

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

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

### **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.**

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

### **A importância do Gestor.**

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

### **Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.**

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em CRI. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

### **Risco de uso de derivativos.**

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

## **Riscos relativos à Oferta.**

### Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

### Risco de não concretização da Oferta

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

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 52 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Em complemento ao previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas no Mercado” na página 78 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.

***Informações contidas neste Prospecto Preliminar.***

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

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

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

**Demais riscos.**

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

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

## **6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

*A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Novas Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.*

### **I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo**

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Novas Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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

#### B) IOF/Câmbio

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

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

#### C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

*(i) Cotistas residentes no Brasil*

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

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

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

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do

Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

*(ii) Cotistas residentes no exterior*

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

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

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

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

## **II. Tributação aplicável ao Fundo**

### **A) IOF/Títulos**

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

### **B) IR**

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

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

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

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

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

### C) Outras considerações

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

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

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

### **Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder**

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

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

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, 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.

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

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor**

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

O Coordenador Líder e o Gestor não mantêm, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor.

#### **Relacionamento do Administrador com o Escriturador**

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

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador**

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

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

#### **Relacionamento do Gestor com o Escriturador**

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador.

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

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder**

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

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

### **Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador**

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

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

### **Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor**

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

---

- Anexo I** - Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, que aprovou o Regulamento vigente do Fundo, a Segunda Emissão e a Oferta
- Anexo II** - Regulamento vigente do Fundo
- 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**

- Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, que aprovou o Regulamento vigente do Fundo, a Segunda Emissão e a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
II - FII (“Fundo”)**

CNPJ/MF nº 17.156.502/0001-09

1. **DATA, HORA E LOCAL:** No dia 27 de novembro de 2019, às 10h00 horas, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.
2. **PRESENÇA:** Cotistas do Fundo, detentores de 31,1751% da totalidade das cotas em circulação, conforme assinaturas na lista de presença, bem como representantes da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** (“Administradora”) e da **Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.** (“Gestor”).
3. **CONVOCAÇÃO:** Realizada conforme disposto no Regulamento.
4. **MESA:** Presidente: Sr. Victor Anderson Rocha de Souza; Secretário: Sr. Luccas Equi Benatti Bartoli.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) alteração do Regulamento; (ii) rerratificação e autorização à aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários (“CRIIs”) de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., por se tratar de parte relacionada ao Gestor, bem como aquisição de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor ou por parte relacionada ao Gestor ou, ainda, administrado pelo Administrador; (iii) alteração da periodicidade de pagamento dos rendimentos do Fundo de semestral para mensal; e (iv) aprovação da segunda emissão de cotas do Fundo (“2ª Emissão”) para subscrição mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400.

Preliminarmente, a Administradora lembrou aos Cotistas presentes que não podem votar nas Assembleias Gerais (i) a Administradora ou o Gestor, (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor, (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, (iv) prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, e (v) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

6. **DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO:** Cientes das hipóteses de impedimento de participação nas deliberações da Assembleia Geral previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, os Cotistas declararam-se desimpedidos de deliberar sobre as matérias da presente Assembleia.

7. **DELIBERAÇÕES:** Os Cotistas presentes, detentores de 31,1751% da totalidade das cotas em circulação, deliberaram por:

**1. Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, de forma a:**

(i) modificar a política de investimento do Regulamento para a prever os critérios de elegibilidade e os ativos alvo a serem adquiridos pelo Fundo. Como consequência da modificação da política de investimentos, foi deliberada a alteração da definição de Ativos Imobiliários, a exclusão da definição de Ativos Financeiros e inclusão das definições de Aplicações Financeiras e Ativos Alvo, bem como a modificação dos itens do Capítulo V que trata da Política de Investimento do Fundo, de modo a prever que o objetivo do Fundo é o investimento, prioritário, em Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme critérios de elegibilidade definidos na nova versão do Regulamento, dentre outros ativos mobiliários.

(ii) alterar o público alvo do Fundo de investidores qualificados para investidores em geral. Como consequência da alteração do público alvo do Fundo, foi aprovada a alteração do item 3.1., do Capítulo III do Regulamento;

(iii) alterar a regra prevista nos itens 7.5.1 a 7.5.5. do Regulamento, pertinentes à forma de captação de recursos para fazer frente às obrigações do Fundo e recomposição de reserva de caixa, na hipótese de o Fundo vir a ficar com patrimônio líquido negativo. Como consequência da alteração da regra prevista nos itens 7.5.1 a 7.5.4., foi aprovada a exclusão dos itens 7.5.2 e 7.5.3, e a modificação e consequente renumeração dos itens 7.5.1 e 7.5.5., para prever que no caso de o Fundo ficar com patrimônio líquido negativo, o Administrador promoverá nova emissão de cotas, na forma e no prazo necessários, conforme previsto no Regulamento, para fazer frente às obrigações financeiras do Fundo ou recomposição de reserva de caixa;

(iv) autorizar o Administrador do Fundo, após ouvidas as recomendações do Gestor, a realizar novas emissões de cotas, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ("Emissão Autorizada"), limitada ao montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais). Como consequência da autorização da realização de Emissões Autorizadas pelo Administrador do Fundo, foram aprovadas as novas regras que deverão ser observadas para a realização das Emissões Autorizadas, conforme dispostas no item 8.7 e seus subitens do Regulamento, onde está previsto que a decisão relativa a eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas

formalmente pelo Administrador, por meio de divulgação de Ato do Administrador ou mesmo em decorrência de eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Emissão Autorizada;

(v) alterar a taxa de administração do Fundo, prevista no item 14.1., Capítulo XIV do Regulamento, passando de 0,8% (oito décimos por cento) ao ano para 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, resultando em um aumento de 0,1% (um décimo por cento) para o Gestor; bem como a taxa de performance, prevista no item 14.3., Capítulo XIV do Regulamento, passando de 10% (dez por cento) do rendimento que exceder o benchmark para 15% (quinze por cento) do rendimento que exceder o benchmark, permanecendo inalteradas as demais taxas dos demais prestadores de serviço do Fundo;

(vi) alterar o benchmark estipulado inicialmente para prever que o mesmo será equivalente à taxa resultante da composição do Yield diário do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"). Como consequência da aprovação alteração do benchmark, foi aprovada a modificação da definição do item 1.1 do Regulamento, bem como o item 14.3.9 do Regulamento.

O Regulamento contemplando as alterações acima deliberadas encontra-se no Anexo I da presente Assembleia.

**2. Rerratificar a autorização concedida nos termos da Assembleia Geral de Cotistas datada de 26 de janeiro de 2017, referente à aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., por se tratar de parte relacionada ao Gestor, bem como autorizar a aquisição de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pelo Gestor ou por parte relacionada à Gestor ou, ainda, administrado pelo Administrador, considerando o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Como consequência da aprovação da rerratificação e autorização para aquisição pelo Fundo de CRIs emitidos pela Polo Capital Securitizadora S.A. ou demais Ativos Alvo detidos ou geridos pelo Gestor, restou deliberado que a aprovação está condicionada à observação dos critérios seguintes critérios de elegibilidade, além dos critérios definidos no Regulamento:**

2.1. Os CRIs deverão ser objeto da 1ª a 250ª série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A.;

2.2. Os Ativos Alvo a serem adquiridos devem ter o prazo máximo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que esse item não se aplica às hipóteses de aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;

2.3. Os Ativos Alvo devem ser atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M, INCC ou IPCA (IBGE), ou, alternativamente, possuírem uma

rentabilidade atrelada ao CDI, podendo ainda ser corrigidos por taxas de juros pré-fixadas, desde que atendidas as condições abaixo, em termos de taxas equivalentes. Referido critério não se aplica às hipóteses de aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;

2.4. No caso de os Ativos Alvo serem atualizados por indexadores de inflação, o spread mínimo do ativo a ser adquirido deve ser de 1% (um por cento) ao ano desde que este corresponda a no mínimo o spread de uma NTN-B de mesmo vencimento dos Ativos Alvo, considerando-se para tanto a média calculada com base nas NTN-Bs com vencimento nos meses imediatamente anterior e posterior ao do vencimento do Ativo Alvo em questão;

2.5. No caso de os Ativos Alvo serem rentabilizados pelo CDI, o spread mínimo deve ser de 1% (um por cento) ao ano;

2.6. No caso de os Ativos Alvo serem rentabilizados por taxa pré-fixada, este critério deve ser analisado com base na taxa equivalente esperada em termos de spread sobre CDI e atender a condição correspondente acima;

2.7. Os CRIs não poderão ter taxa de administração mensal superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

2.8. Os Ativos Alvo devem também atender a Política de Investimento e os critérios de elegibilidade definidos no Regulamento, conforme aprovados nos termos do item “a” acima; e

2.9. Ficam desde logo autorizadas as transações com os Fundos de Investimentos abaixo relacionados, considerando tratar-se de fundos geridos pela Gestora e/ou administrados pela Oliveira Trust DTVM S.A, responsáveis pela gestão e administração do Fundo:

(a) Polo Multisetorial III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 24.986.620/0001-00;

(b) Polo Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários I - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 14.080.689/0001-16; e

(c) Polo Multisetorial VI Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, inscrito no CNPJ sob o nº 33.180.004/0001-58.

**3. Alterar a periodicidade de pagamento dos rendimentos do Fundo, de semestral, atualmente vigente conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de julho de 2013, para mensal. Como consequência da autorização de modificação da periodicidade de pagamento dos rendimentos do Fundo, de semestral para mensal, foi deliberado que a partir de janeiro de 2020, os rendimentos serão pagos mensalmente, nos termos do item 11.3 e demais subitens do Regulamento; e**

**4. Aprovar a segunda emissão de cotas do Fundo (“2ª Emissão”) para subscrição, mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, com as características abaixo (“Oferta”):**

(a) Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(b) Forma e Regime de Distribuição: As cotas serão colocadas de forma pública, sob regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 400/03, de 29 de dezembro de 2003, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(c) Público alvo: a Oferta será destinada a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;

(d) Quantidade de Cotas a serem emitidas: até 1.546.392 (um milhão, quinhentos e quarenta e seis mil, trezentos e noventa e duas) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, com as quais poderá a chegar a 1.855.670 (um milhão, oitocentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e setenta) Cotas.

(e) Preço de emissão: R\$ 97,00 (noventa e sete reais).

(f) Preço de Subscrição: Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, nele incluindo todos os custos da Oferta, o qual não poderá superar 4,50% do Preço de Emissão.

(g) Montante Total da Oferta: R\$ 150.000.024,00 (cento e cinquenta milhões e vinte e quatro reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, com as quais poderá a chegar a R\$ 179.999.990,00 (cento e setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa reais);

(h) Montante Mínimo de Subscrição: na 2ª Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, observado o Valor Mínimo de Investimento por Investidor (abaixo definido), no valor de R\$ 30.070.000,00 (trinta milhões e setenta mil reais), correspondente a 310.000 (trezentas e dez mil cotas). Caso não sejam subscritas e integralizadas cotas referentes à Distribuição Parcial até o término do prazo de subscrição, a 2ª Emissão será cancelada, e os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, sem remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento), na proporção correspondente às cotas integralizadas por cada um dos investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior à Distribuição Parcial, mas não correspondente ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos investidores que tiverem

condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, sem remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às cotas integralizadas por cada um dos investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes

(i) Valor Mínimo de Investimento por Investidor: A aplicação inicial de, no mínimo, 258 (duzentos e cinquenta e oito) Cotas, correspondentes a R\$ 25.026,00 (vinte e cinco mil e vinte e seis reais), a que os investidores estão sujeitos no âmbito da Oferta, inexistindo valores máximos, nos termos do item 8.2. do Regulamento;

(j) Lote Adicional: nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução da CVM nº 400, a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), por decisão do Administrador do Fundo;

(k) Séries: a 2ª Emissão será efetuada em série única;

(l) Forma e integralização: todas as cotas da 2ª Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de vencimento;

(m) Prazo de subscrição: prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição;

(n) Direitos das cotas: cada cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo. As Cotas da Oferta, desde que alcançado o Montante Mínimo de Subscrição, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo, observado que, durante a colocação das Cotas, o investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota ("Recibo de Subscrição") que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e obtida autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;

(o) Procedimento da distribuição: a instituição líder da distribuição deverá assegurar: 1) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; 2) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e 3) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do prospecto da oferta e do Regulamento do Fundo, seja

por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) deverá ser respeitado o direito de preferência; (ii) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (iii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das cotas; (iv) com exceção da base atual que exercer o direito de preferência, conforme disposto no item abaixo, no âmbito da Oferta, cada novo investidor deverá subscrever e integralizar, observado o Valor Mínimo de Investimento por Investidor, não sendo admitidas cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio. Não haverá Valor Mínimo de Investimento por Investidor para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, conforme definido abaixo; e (v) será admitida a distribuição parcial das cotas, observado o Montante Mínimo de Subscrição e o Valor Mínimo de Investimento por Investidor;

(p)Negociação das cotas: as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão;

(q)Direito de Preferência: É assegurado aos cotistas detentores de cotas na data da publicação do Anúncio de Início, a preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 1,54639200000. A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de Cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados após o 5º (quinto) dia útil subsequente a data da publicação do Anúncio de Início (“Período de Preferência”). Durante os primeiros 9 (nove) Dias Úteis, o exercício do Direito de Preferência poderá ser manifestado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. No 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao início do Período de Preferência, os cotistas somente poderão exercer o Direito de Preferência junto à Instituição Escrituradora. Como condição prévia para a realização do exercício do Direito de Preferência perante o a Instituição Escrituradora, os cotistas devem entrar previamente em contato com a Instituição Escrituradora para a realização do cadastro e assinatura do respectivo boletim de subscrição. É permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (“Cessionários”), exceto às Pessoas Vinculadas, total ou parcialmente, durante os primeiros 5 (cinco) Dias Úteis subsequente a data da publicação do Anúncio de Início, se realizado perante a B3 e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente ao início do Período de Preferência, junto ao escriturador. Como condição prévia para a realização da cessão do Direito de Preferência perante a Instituição Escrituradora, os cotistas devem entrar

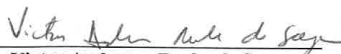
previamente em contato com a Instituição Escrituradora para a realização do cadastro e assinatura do respectivo boletim de subscrição.

(r) Critério utilizado para a fixação do valor das Cotas: para a fixação do valor das cotas da 2ª Emissão foram utilizadas as perspectivas de rentabilidade do Fundo, constatadas em estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor, perspectiva de Cota Patrimonial após a próxima distribuição de dividendos e o valor da cota negociada no mercado secundário.

(s) Destinação de recursos: Os recursos captados com a 2ª Emissão serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, a serem selecionados de forma discricionária e ativa pelo Gestor, observada a Política de Investimentos do Fundo, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em tais Ativos-Alvo

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a assembleia foi suspensa pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, revista, aprovada e assinada pelos presentes.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2019.

  
Victor Anderson Rocha de Souza  
- Presidente -

  
Luccas Equi Benatti Bartoli  
- Secretário -

## **ANEXO II**

---

- Regulamento vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II**  
**- FII**

**REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II**

**ÍNDICE**

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES .....                                                     | 1  |
| CAPÍTULO II - FUNDO .....                                                         | 6  |
| CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO .....                                                 | 6  |
| CAPÍTULO IV - PRAZO DE DURAÇÃO .....                                              | 6  |
| CAPÍTULO V - POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....                                       | 6  |
| CAPÍTULO VI – PROCEDIMENTO DE ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS .....                  | 10 |
| CAPÍTULO VII - COTAS.....                                                         | 12 |
| CAPÍTULO VIII – EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS ..... | 13 |
| CAPÍTULO IX - NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....                                          | 18 |
| CAPÍTULO X- ASSEMBLEIA GERAL .....                                                | 19 |
| CAPÍTULO XI - AMORTIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E RESERVA DE CAIXA.....     | 24 |
| CAPÍTULO XII - FATORES DE RISCO .....                                             | 26 |
| CAPÍTULO XIII – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO .....                                      | 39 |
| CAPÍTULO XIV - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE .....                  | 48 |
| CAPÍTULO XV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E EXERCÍCIO SOCIAL .....                  | 51 |
| CAPÍTULO XVI - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....                                    | 52 |
| CAPÍTULO XVII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO.....                     | 55 |
| CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS DO FUNDO .....                                          | 55 |
| CAPÍTULO XIX - LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....                                           | 58 |
| CAPÍTULO XX – TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL .....                                          | 60 |
| CAPÍTULO XXI - FORO .....                                                         | 61 |

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

**CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES**

**1.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles abaixo.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administrador</b>          | A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Assembleia Geral</b>       | A assembleia geral de cotistas do Fundo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Aplicações Financeiras</b> | São os títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo a regulamentação aplicável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ativos Alvo</b>            | Os seguintes ativos prioritariamente: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (b) Letras Hipotecárias (“LH”); (c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); e (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tais como (d.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d.2) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de |

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d.3) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d.4) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (d.5) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ativos Imobiliários</b>   | Os seguintes ativos: (a) imóveis e (b) direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o FUNDO;. |
| <b>BACEN</b>                 | O Banco Central do Brasil;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Benchmark</b>             | Composto pelo Yield diário do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), calculada conforme disposto no item 14.3.9 abaixo;                                                                                                                                                                                                         |
| <b>BM&amp;FBOVESPA</b>       | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Boletim de Subscrição</b> | Cada um dos boletins de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão Cotas do Fundo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Carteira</b>              | A carteira de investimentos do Fundo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>CCI</b>                   | A cédula de crédito imobiliário, regida pela Lei nº 10.931.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CDB</b>                   | Os Certificados de Depósito Bancário;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cota</b>                            | A fração ideal do patrimônio do Fundo;                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Cota Base</b>                       | A Cota da data mais recente entre a data de sua integralização e a data referente ao último dia do último mês em que houve provisionamento da Taxa de Performance;                                                                                                                                                        |
| <b>Cota Base Ajustada</b>              | A Cota definida de acordo com o item 14.3.6 deste Regulamento;                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Cotista</b>                         | Cada um dos titulares de Cotas do Fundo;                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>CRI</b>                             | Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 e pela Instrução CVM nº 414;                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>CVM</b>                             | A Comissão de Valores Mobiliários;                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Data da Provisão da Performance</b> | As datas em que a Taxa de Performance é fixada, que deverá ocorrer no último Dia Útil de cada mês;                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Data da Provisão de Rendimentos</b> | Corresponde ao último Dia Útil de cada mês;                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dia Útil</b>                        | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriados de âmbito federal no Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não forem Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;                                |
| <b>Fundo</b>                           | O Polo Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários II - FII;                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gestor</b>                          | A Polo Capital Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.451.668/0001-79, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e |

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 7.162, expedido em 19 de março de 2003;

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Internet</b>                 | A rede mundial de computadores;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Instituições Autorizadas</b> | As seguintes instituições financeiras: (i) Banco do Brasil S.A., (ii) Banco Bradesco S.A., (iii) Banco BTG Pactual S.A., (iv) Caixa Econômica Federal, (v) Banco Citibank S.A., (vi) Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., (vii) HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, (viii) Itaú Unibanco S.A., (ix) Banco J. Safra S.A., (x) Banco Santander (Brasil) S.A., (xi) Banco Votorantim S.A., ou (xii) outras instituições que venham a ser aprovadas pelos titulares da maioria das Cotas, reunidos em Assembleia Geral; |
| <b>Instrução CVM nº 400</b>     | A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Instrução CVM nº 414</b>     | A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Instrução CVM nº 472</b>     | A Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Instrução CVM nº 476</b>     | A Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Instrução CVM nº 539</b>     | A Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Instrução CVM nº 555</b>     | A Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>LCI</b>                      | As Letras de Crédito Imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Lei nº 6.385</b>             | A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lei nº 8.668</b>                   | A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;                                                                                                                                                                                     |
| <b>Lei nº 9.514</b>                   | A Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada;                                                                                                                                                                                    |
| <b>Lei nº 10.931</b>                  | A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;                                                                                                                                                                                   |
| <b>LH</b>                             | A Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988;                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Regulamento</b>                    | O presente regulamento que rege o Fundo, juntamente com todas as suas alterações, as quais estarão averbadas à margem do registro inicial;                                                                                                     |
| <b>Resultados</b>                     | Os resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, calculado de acordo com o item 11.3 e subitens; |
| <b>SELIC</b>                          | Sistema Especial de Liquidação e de Custódia;                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Taxa de Administração</b>          | A taxa de administração devida pelo Fundo nos termos deste Regulamento, a qual compreende a remuneração do Administrador e do Gestor;                                                                                                          |
| <b>Taxa de Performance</b>            | Remuneração devida ao Gestor, equivalente a 15% (quinze por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, provisionada diariamente, nos termos do Regulamento do Fundo;                                                                        |
| <b>Taxa DI</b>                        | A taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, calculada e divulgada pela B3, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e                                                                     |
| <b>Termo de Adesão ao Regulamento</b> | O termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, a ser assinado pelos Cotistas no ato de subscrição de Cotas do Fundo.                                                                                                            |

**REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II**

**CAPÍTULO II - FUNDO**

**2.1.** O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO**

**3.1.** O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, , incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

**CAPÍTULO IV - PRAZO DE DURAÇÃO**

**4.1.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**CAPÍTULO V – OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**5.1.** O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderante de Ativos Alvo, prioritariamente, observadas as recomendações da Gestora que verificará os critérios de elegibilidade para a indicação dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo.

**5.2.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas neste Capítulo 5, os recursos do Fundo serão aplicados respeitado os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade”):

- (i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Deverão, no entanto, ser observados os seguintes

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

limites:

**a) Conforme a senioridade**

(i) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for da classe sênior ou classe única;

(ii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for de qualquer classe subordinada;

**b) Conforme a garantia:**

(i) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI que tiver como garantia alienação fiduciária, e/ou previsão de alienação fiduciária, de bem(ns) imóvel(is) incluída no seu rol de garantias.

(ii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme na regulamentação aplicável, em CRI que não tiver em seu rol de garantias alienação fiduciária (ou tampouco previsão de alienação fiduciária) de bem imóvel, mas que conte com outros tipos de garantias reais ou fidejussórias.

(iii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI sem garantia real ou fidejussória.

(iv) No caso de CRI que conte com mais de um tipo de garantia, será observado o maior limite aplicável.

**c) Conforme o tipo de Crédito Lastro:**

| Tipo de Crédito Lastro      | Concentração Máxima sobre PL |
|-----------------------------|------------------------------|
| Residencial Não Loteamento  | 100%                         |
| Comercial                   | 100%                         |
| Loteamento Performado       | 10%                          |
| Home Equity                 | 50%                          |
| Tipo de Crédito Concentrado | Concentração Máxima sobre PL |
| Imóvel Performado           | 100%                         |
| Imóvel Não Performado       | 10%                          |

Para fins da tabela acima, entende-se por:

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

**Carteira Residencial Não Loteamento:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários decorrentes da alienação de unidades residenciais;

**Carteira Comercial:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários decorrente da alienação de unidades comerciais;

**Carteira Loteamento Performado:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários decorrente da alienação de unidades de loteamento horizontal no qual não haja obra civil adicional de infraestrutura necessária;

**Carteira Home Equity:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários decorrente de operação de financiamento à pessoa física com garantia de alienação fiduciária de imóvel;

**Crédito Concentrado Imóvel Performado:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários concentrada em até 5 devedores referente a operação imobiliária relativa a imóvel para o qual haja habite-se ou autorização semelhante;

**Crédito Concentrado Imóvel Não Performado:** CRI com mais de 50% (cinquenta por cento) do lastro em carteira de créditos imobiliários concentrada em até 5 devedores referente a operação imobiliária relativa a imóvel para o qual não haja habite-se ou autorização semelhante e ainda esteja em obra. Com relação a Crédito Concentrado Imóvel Não Performado, o Fundo deverá observar o seguinte:

- i. A evolução da obra deverá ser acompanhada por terceiro especializado, se aplicável dado o estágio da obra e poderá ser utilizado o acompanhamento de terceiro já contratado pela incorporadora;
- ii. Os desembolsos para o desenvolvedor deverão seguir o cronograma físico financeiro da obra, quando o uso dos recursos da captação for destinado ao projeto em questão e somente se aplicável pelo estágio da obra;
- iii. A incorporadora deverá apresentar formulário com todas as informações solicitadas pelo Gestor (*Know Your Supplier*); e
- iv. A operação poderá contar com garantias adicionais além dos imóveis objeto do projeto, tais como a fiança dos sócios da incorporadora, fluxos de caixa de projetos performados, e alienação fiduciária de estoques performados.

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

(ii) Tratando-se de investimentos em LCI, o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a:

- a) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A;
- b) Até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou
- c) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando os créditos que lastreiam a LCI tiverem como garantia alienação fiduciária.

(iii) Tratando-se de investimentos em LH, o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a:

- a) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; ou
- b) Até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.
- c) O Fundo poderá investir até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
- b) em relação aos demais Ativos Alvo sejam eles títulos e/ou valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**5.3.** Excepcionalmente, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários.

**5.4.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, bem como os recursos utilizados para a composição da reserva de caixa nos termos do item 11.4, serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

**5.5.** O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.

**5.6.** Não poderão atuar como contraparte em operações realizadas com o Fundo, direta ou indiretamente, o Administrador, o Gestor, os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos, exceto nos casos em que referidas operações forem objeto de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos dos artigos 34; 39, inciso VI; e 41, inciso II, da Instrução CVM nº 472.

**5.7.** Os Ativos Imobiliários que, em razão de execução de garantia ou renegociação de dívidas, sejam incorporados na Carteira do Fundo, poderão ser alienados, sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, sendo o procedimento de alienação do respectivo ativo e a melhor forma para o Fundo, definidos pelo Gestor e pelo Administrador, em conjunto, observado que a alienação deverá ser realizada no menor prazo possível, desde que as demais condições sejam favoráveis para o Fundo.

**5.8.** Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**5.9.** O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

**5.10.** O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**CAPÍTULO VI – PROCEDIMENTO DE ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS**

**6.1.** As decisões de investimento e desinvestimento dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras serão realizadas exclusivamente pelo Administrador, conforme indicação do Gestor, independentemente de qualquer autorização específica dos Cotistas, ressalvada a hipótese de aprovação da operações pelo Fundo, que possam caracterizar conflito de interesses, nos termos do item 10.1, letra “n”, e desde que observada a política de investimento disposta neste Regulamento e a legislação pertinente em vigor, de modo que o Gestor será responsável pelas atividades de análise, avaliação, recomendação e seleção dos ativos objeto de investimento pelo Fundo.

**6.1.1.** Após a análise e seleção dos ativos de que trata o item 6.1 acima, o Gestor indicará ao Administrador os ativos selecionados, os quais deverão ser adquiridos ou alienados pelo Fundo, observados os Critérios de Elegibilidade e os limites de concentração estabelecidos neste Regulamento.

**6.1.2.** O Administrador não deverá adquirir Ativos Alvos ou investir em aplicações financeiras cuja aquisição tenha sido recomendada pelo Gestor, caso os Ativos Alvos e Aplicações Financeiras recomendados pelo Gestor estejam em desacordo com a política de investimento do Fundo ou violem a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM nº 472 e as demais disposições deste Regulamento.

**6.1.3.** Adicionalmente, o Gestor será responsável pela análise, avaliação e recomendação de investimentos ou desinvestimentos da totalidade dos Ativos Alvo que venham a integrar a Carteira do Fundo, podendo recomendar sua venda e renegociação quando entender necessário, sempre respeitando os Critérios de Elegibilidade e os limites de concentração, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto neste Regulamento e na legislação em vigor.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**CAPÍTULO VII - COTAS**

**7.1.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão escriturais e nominativas.

**7.1.1.** As Cotas somente poderão ser resgatadas ao final do prazo de duração do Fundo ou na ocorrência de liquidação antecipada do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas, observado o disposto no item 4.1 e no Capítulo XIX deste Regulamento.

**7.2.** O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, sempre será resultante da divisão do valor atualizado do patrimônio líquido contábil pelo número de Cotas emitidas pelo Fundo.

**7.3.** As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Administrador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**7.4.** As Cotas conferem iguais direitos e obrigações aos Cotistas.

**7.4.1.** O Cotista, nos termos da legislação aplicável:

(a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Alvos integrantes da Carteira; e

(b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas a que subscrever.

**7.5.** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que o Fundo possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**7.5.1.** Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

**7.5.2.** No caso de o Fundo ficar com patrimônio líquido negativo, com a finalidade de que o Fundo possa arcar com suas obrigações financeiras ou recomposição de reserva de caixa, o Administrador poderá promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Regulamento, para fazer frente às obrigações financeiras do Fundo

**7.5.3.** Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item 7.5.2 acima, caso o Cotista não subscreva e integralize as novas cotas que sejam emitidas para cumprimento de obrigações financeiras do Fundo ou recomposição de reserva de caixa, este poderá ter sua participação no Fundo diluída.

**CAPÍTULO VIII – EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

**8.1.** O patrimônio do Fundo será formado por Cotas de uma única classe.

**8.1.1.** As Cotas terão seu valor unitário calculado diariamente no fechamento de cada Dia Útil, para efeito de divulgação aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

**8.2.** Não há limite máximo de subscrição, ou aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas do Fundo por qualquer investidor.

**8.3.** No ato de cada subscrição de Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição intermediária contratada, conforme o caso.

**8.3.1.** Adicionalmente, o Cotista deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual atestará (a) que recebeu exemplar deste Regulamento e do prospecto da oferta, quando aplicável, e (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua Carteira, inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

devidas, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

**8.4.** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos Boletins de Subscrição correspondentes.

**8.5.** As Cotas objeto da primeira emissão foram integralizadas em moeda corrente nacional, títulos, valores mobiliários, imóveis ou direitos relativos a imóveis, na forma da Instrução CVM nº 472.

**8.6.** As Cotas das demais emissões do Fundo deverão ser integralizadas somente em moeda corrente nacional.

**8.7.** O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas: (i) mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral, hipótese em que serão definidos e aprovados todos os termos e condições da emissão; (ii) independente da realização da Assembleia Geral, caso o montante total integralizado pelos Cotistas não seja suficiente para cobrir as despesas ordinárias do Fundo; (iii) no caso do disposto no item 7.5 e subitens e no item 11.4.2., ou (iv) no caso do disposto no item 8.7.1. abaixo.

**8.7.1.** O Administrador poderá, após ouvidas as recomendações do Gestor, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Emissão Autorizada”). A decisão relativa a eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Emissão Autorizada, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**8.7.2.** Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite da Emissão Autorizada, o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou, ainda, (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a definição do preço de emissão das novas Cotas poderá levar em consideração a expectativa

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

de retorno dos ativos investidos pelo Fundo, bem como as taxas de juros e os níveis de inflação vigentes e projetados no momento da realização da nova emissão. O Administrador, o Gestor, o Custodiante, o coordenador líder (ou os terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas) não terão qualquer responsabilidade perante os Cotistas em razão da emissão de Cotas utilizando-se do mecanismo de Capital Autorizado, não cabendo aos Cotistas qualquer direito de reclamar ou de pleitear qualquer indenização em decorrência da emissão de novas Cotas em razão do Capital Autorizado, sendo que, caso os Cotistas desejem não ser diluídos em sua participação no Fundo, deverão exercer o direito de preferência em relação às novas Cotas, em consonância com o subitem 8.7.3., abaixo.

**8.7.3.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas, detentores de cotas na data a ser definida no ato de aprovação da nova emissão, terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, pelo prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, na proporção de suas respectivas participações, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**8.7.4.** As cotas objeto da Emissão Autorizada ou de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

**8.7.5.** É permitido ao Administrador, inclusive por recomendação do Gestor, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Emissão Autorizada, findo o prazo de distribuição.

**8.7.6.** Caso as novas emissões de Cotas do Fundo seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do Fundo no período.

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

**8.7.7.** Nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento).

**8.7.8.** Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo.

**8.7.9.** Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

**8.8.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas enquanto não encerrada a distribuição anterior.

**8.9.** As Cotas serão subscritas e integralizadas a partir da data de subscrição inicial, a ser determinada pelo Administrador.

**8.10.** Na subscrição e na integralização de Cotas na data de subscrição e integralização inicial, será utilizado o valor da Cota de emissão.

**8.11.** A primeira emissão de Cotas do Fundo foi realizada com as seguintes características:

(a) Coordenador Líder: O próprio Administrador;

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

- (b) Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476;
- (c) Público alvo: investidores qualificados;
- (d) Quantidade de Cotas: serão emitidas até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas;
- (e) Preço de emissão: o preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota;
- (f) Montante total da oferta: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- (g) Montante mínimo de subscrição: o valor mínimo total subscrito no âmbito da primeira emissão de Cotas, sob pena de cancelamento da distribuição, foi equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seja, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, sendo que as Cotas não colocadas no âmbito da oferta poderiam ser canceladas pelo Administrador;
- (h) Valor Mínimo de Investimento por Investidor: valor mínimo subscrito individualmente pelos investidores, no montante de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, observado que no caso de pessoa física ou jurídica foi estabelecido o mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para subscrição;
- (i) Valor Máximo de Investimento por Investidor: não há limite máximo de investimento por um mesmo investidor, de modo que o valor máximo de investimento por investidor estabelecido no âmbito da oferta foi exatamente o montante total da oferta;
- (j) Regime de distribuição: melhores esforços;
- (k) Forma e prazo de integralização: A integralização das Cotas desta oferta foi realizada em data definida pelo Administrador constante no Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, títulos, valores mobiliários, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis. O prazo para a integralização das Cotas estabelecido foi de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da obtenção do registro de funcionamento do Fundo;
- (l) Rentabilidade alvo: A variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado acrescido de 7% a.a. (sete por cento ao ano) sobre o valor integralizado pelos investidores no âmbito da oferta,

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

considerando a situação macroeconômica existente quando da colocação das Cotas, observado que **a Rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura;** e

(m) Negociação das Cotas: As Cotas poderão ser negociadas pelos Cotistas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, somente depois de (i) integralizadas, (ii) informado o encerramento da oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476; (iii) obtido o registro de funcionamento do Fundo junto à CVM; (iv) decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos da Instrução CVM nº 476; e (v) serem registradas para negociação no mercado pertinente.

**8.12.** A distribuição de Cotas da primeira emissão do Fundo foi precedida da autorização de sua constituição pela CVM, na forma da regulamentação em vigor.

**8.13.** Em qualquer oferta, as Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da respectiva distribuição das Cotas serão canceladas pelo Administrador, mediante solicitação do Coordenador Líder, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral.

**CAPÍTULO IX - NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**9.1.** Com exceção da distribuição primária das Cotas da primeira emissão as quais serão integralizadas fora do ambiente de bolsa, as Cotas das demais emissões poderão ser registradas para distribuição primária no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas de qualquer emissão poderão ser registradas para a negociação secundária no mercado de bolsa administrado pela B3.

**9.1.1.** As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

**9.1.2.** Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após a integralização das Cotas, o início do funcionamento do Fundo e depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, no caso de as Cotas terem sido subscritas em oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.

**9.1.3.** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas para terceiros adquirentes, conforme disposto

**REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II**

neste Capítulo. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista.

**9.1.4.** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto da Oferta, se houver, em especial: (a) às disposições relativas à política de investimento; e (b) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

**CAPÍTULO X- ASSEMBLEIA GERAL**

**10.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral, além de outras matérias expressamente previstas neste Regulamento e na legislação em vigor, deliberar sobre:

- (a) Anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (b) Alteração do Regulamento, sem prejuízo do disposto no item 10.2 abaixo;
- (c) Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (d) Destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- (e) Realização de novas emissões de Cotas observadas as ressalvas dispostas neste Regulamento;
- (f) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (g) Dissolução e liquidação do Fundo;
- (h) Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (i) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

- (j) Eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (k) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (l) Alteração da taxa de administração;
- (m) Situações que não estejam previstas neste Regulamento; e
- (n) Realização de operações pelo Fundo, que possam caracterizar conflito de interesses.

**10.2.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral ou consulta formal aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares; em virtude da atualização de dados cadastrais do Administrador e/ou do Gestor; ou, ainda, envolver redução da taxa de administração, devendo, nos dois primeiros casos, ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de alteração do Regulamento, e no último caso, ser imediatamente comunicada tal alteração aos Cotistas.

**10.2.1.** A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado.

**10.3.** A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e e-mail.

**10.3.1.** A convocação e instalação da Assembleia Geral do Fundo observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar o disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**10.3.2.** Da convocação da Assembleia Geral devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**10.3.3.** A Assembleia Geral será realizada na sede do Administrador, sendo que caso seja realizada em outro local, a convocação deverá indicar, com clareza, o lugar em que a Assembleia Geral será realizada.

**10.3.4.** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**10.3.5.** A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

**10.3.6.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**10.4.** A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista e a cada Cota será atribuído o direito a 01 (um) voto.

**10.4.1.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis antes do início da Assembleia Geral e desde que seja possível confirmar que a instrução de voto partiu do Cotista.

**10.4.2.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação e que permaneçam na situação de Cotistas até a data da realização da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**10.4.3.** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos na Instrução CVM nº 472/08.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**10.4.4.** Na hipótese do item anterior, o Administrador deve 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. O Administradora pode exigir reconhecimento de firma do signatário do pedido; e cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

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

**10.5.** Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (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.

**10.5.1.** Não se aplica a vedação prevista no item 10.5 quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou através de instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; quando os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas relacionadas no item 10.5; ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76.

**10.6.** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, com exceção das deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (c),

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

(f), (g), (i), (l) e (n) do item 10.1 acima, que dependerão 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.

**10.7.** Para a realização de consulta formal aos Cotistas, o Administrador enviará carta registrada e/ou e-mail com aviso de recebimento para cada um dos Cotistas no endereço informado pelo Cotista em seu cadastro junto ao Administrador, a fim de consultá-los sobre a aprovação de determinada matéria, sendo que na carta de consulta formal deverá constar todas as informações necessárias para a tomada de decisão pelos Cotistas.

**10.8.** Os Cotistas terão o prazo mencionado na respectiva comunicação para manifestar sua opinião através do envio de carta registrada ou e-mail com aviso de recebimento ao Administrador.

**10.8.1.** A aprovação da matéria objeto de consulta formal obedecerá aos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

**10.8.2.** A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, bem como fixar a sua remuneração e o prazo de mandato que será unificado, a se encerrará na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, observado que não serão reveladas para referido(s) representante(s) dos Cotistas informações que ainda não tenham sido divulgadas para os Cotistas e/ou para a CVM.

**10.8.3.** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada por maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas e somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

(a) Ser Cotista do Fundo;

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

- (b) Não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) Não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (f) 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.

**10.8.4.** O representante de Cotistas que seja eventualmente eleito deve informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**10.8.5.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**10.8.6.** Compete aos representantes de Cotistas as atribuições estabelecidas na Instrução CVM n.º 472/08.

**CAPÍTULO XI - AMORTIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E RESERVA DE CAIXA**

**11.1.** As Cotas não serão passíveis de resgate, sendo que serão integralmente liquidadas quando da liquidação do Fundo.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**11.2.** O Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de disponibilidade de caixa no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos integrantes da Carteira do Fundo.

**11.2.1.** Para fins do disposto no item 11.2, entende-se por disponibilidade de caixa, os recursos disponíveis em caixa e os recursos disponíveis investidos em Aplicações Financeiras, com exceção das operações de derivativos realizadas para proteção patrimonial do Fundo, subtraídas a reserva de caixa, as provisões e os resultados auferidos pelo Fundo e ainda porventura não distribuídos aos Cotistas.

**11.2.2.** As amortizações das Cotas, quando e se realizadas, serão pagas aos Cotistas em até 10 (dez) Dias Úteis após a comunicação sobre referida amortização.

**11.3.** Além da amortização das Cotas prevista no item 11.2 acima, o Fundo deverá distribuir para seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

**11.3.1.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades e correspondem, em cada período, ao total efetivamente recebido no período, decorrente dos ativos do Fundo, subtraídos (i) as despesas efetivamente incorridas no período, (ii) o valor da provisão da Taxa de Performance baseado na data de apuração dos rendimentos auferidos e (iii) o montante necessário para recomposição do saldo da reserva de caixa estabelecida no item 11.4 abaixo, sendo certo que ficarão limitados ao montante correspondente à diferença entre (a) o valor atualizado do patrimônio líquido do Fundo e (b) o valor nominal das subscrições realizadas até a data de apuração dos lucros auferidos, subtraídas as eventuais amortizações realizadas nos termos do item 11.2 e seus subitens acima.

**11.3.2.** Os resultados auferidos em cada semestre findos em Junho e Dezembro de cada ano serão distribuídos mensalmente, na forma de antecipação do resultado semestral a ser apurado, e serão provisionados no último Dia Útil de cada mês em que os resultados forem auferidos, ou seja, na Data da Provisão de Rendimentos, e serão distribuídos aos Cotistas, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**11.3.3.** Farão jus aos resultados distribuídos somente os Cotistas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas junto ao Administrador.

**11.4.** O Fundo constituirá uma reserva de caixa para suportar os encargos previstos neste Regulamento na forma prevista neste Regulamento.

**11.4.1.** O valor da reserva de caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor, observado um mínimo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), podendo sua recomposição, em decorrência da utilização da reserva, ser procedida mediante a utilização das disponibilidades financeiras do Fundo.

**11.4.2.** Caso as disponibilidades financeiras do Fundo não sejam suficientes para restabelecer a reserva de caixa, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo, observado o disposto no item 7.5. acima.

**11.5.** O Administrador manterá os registros contábeis permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização de Cotas e distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento.

**11.6.** Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da Carteira do Fundo serão incorporados ao seu patrimônio, podendo, a critério exclusivo do Gestor, ser repassados aos Cotistas, desde que permitido pela legislação aplicável.

**CAPÍTULO XII - FATORES DE RISCO**

**12.1.** A Carteira e, por consequência, o patrimônio do Fundo, estão sujeitos a diversos fatores de risco, dentre os quais destacamos os abaixo relacionados. Caso algum destes riscos ou outros riscos ocorra, o Fundo poderá sofrer prejuízos, inclusive com perda de patrimônio para o Cotista. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente este Capítulo. O Administrador e o Gestor e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estes coligadas ou outras sociedades sob controle comum não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas, incluindo, sem limitação, eventual perda do valor principal de suas aplicações em decorrência dos riscos indicados neste Capítulo, ou outros riscos a que o Fundo possa estar sujeito. Assim, antes de subscrever as Cotas, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

informações contidas neste Regulamento e no prospecto da oferta, se houver, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

**12.1.1. Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos:**

(a) **O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira.** Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política habitacional; (viii) instabilidade social e política; e (ix) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e do mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

(b) **Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos Ativos Alvo e Ativos Imobiliários do Fundo, e, consequentemente, das Cotas.** O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no 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

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

(c) **Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Ativos Imobiliários, os Ativos Alvo e os Cotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que (i) não distribua menos de 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, bem como (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe dê direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de bolsa ou de balcão organizado e desde que o

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(d) **A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus Cotistas.** O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários ou Ativos Alvo, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de (i) desapropriação de imóvel investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da Lei; (ii) perda do imóvel e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (iii) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos imóveis, impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos imóveis que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do contrato de locação respectivo.

**12.1.2. Riscos Relacionados ao Setor:**

(a) **Riscos Relativos aos CRI.** Dentre os Ativos Alvo que poderão ser investidos pelo Fundo, estão os CRI. Tais CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM, desde que possuam valor unitário superior ao definido na norma que regulamenta os CRI. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora dos CRI já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, estabelece em seu artigo 76 que “*Art. 76. 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. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput, 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.*”. A despeito de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade do Fundo. Os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que poderá ensejar o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da possibilidade de existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e consequentemente afetar o pagamento dos CRI. Para CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o seu lastro, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária, quando houver, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI,

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel. Os devedores, ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza socioeconômica como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, pode ser que a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI aumente e assim, o nível de inadimplência da Carteira também sofrerá aumento. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer em uma dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que podem compreender atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, formalizados nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente previsto, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça a utilização dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

(b) **Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário.** O Fundo poderá investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliários, os quais são constituídos como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas respectivas cotas antes da liquidação do respectivo Fundo. Assim, as cotas dos fundos de investimento imobiliários podem ter escassez de liquidez na negociação no mercado secundário. Assim, o Cotista do Fundo deve ter ciência de que o investimento no Fundo está sujeito à liquidez de seus Ativos Alvo e Ativos Imobiliários.

(c) **As operações conduzidas nos imóveis dependem diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica.** Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos imóveis e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo. Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos imóveis. A interrupção desses serviços pode gerar, como consequência natural, o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Em caso de interrupção, para que se consiga manter tais serviços em funcionamento, poderá ser necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que poderá acarretar em um gasto excessivo para o Fundo e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais aos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(d) **Para fins de utilidade pública e interesse social, os imóveis podem ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa.** De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

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 qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. 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.

(e) **A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis podem impactar as atividades do Fundo.** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários extraordinariamente integrantes de sua Carteira 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 Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(f) **Na qualidade de proprietário de imóveis, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.** Na qualidade de proprietário de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

(g) **Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis podem afetar a rentabilidade do Fundo.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, contratação de serviços de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo também estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos eventuais locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

(h) **Os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o Fundo é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Aplicações Financeiras.** Nos termos deste Regulamento o Fundo poderá manter até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Aplicações Financeiras. Nos períodos acima descritos, o desempenho do Fundo poderá ser adversamente afetado em decorrência do investimento da totalidade ou, conforme aplicável, de parcela substancial dos recursos do Fundo em Aplicações Financeiras, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas, bem como distanciando o Fundo da rentabilidade alvo das Cotas almejada.

(i) **O não sucesso pelo Fundo no exercício de opções de compra ou títulos aquisitivos sobre os imóveis pode causar um efeito adverso no Fundo.** Caso o Fundo não firme com os proprietários dos imóveis os instrumentos particulares de opção de compra ou títulos aquisitivos por qualquer motivo ou, em sendo firmados, caso um ou mais vendedores dos imóveis venha a desrespeitar os referidos instrumentos de opção de compra ou títulos aquisitivos, ou seja, não alienando os respectivos imóveis ao Fundo ou alienando-os a terceiros, o Fundo não investirá em tais imóveis e não conseguirá ingressar com execução específica contra os vendedores para que estes cumpram suas obrigações, com a não formalização da respectiva alienação do imóvel ao Fundo. Sendo assim, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá efetivamente adquirir qualquer um dos imóveis.

(j) **Concentração da Carteira do Fundo.** O risco de perdas para os Cotistas do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A Carteira do Fundo poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado dos respectivos emissores.

(k) **A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo.** A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

estabelecidos no manual de marcação a mercado do custodiante do Fundo, sendo que dada a iliquidez de alguns ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo e poderá resultar em volatilidade e em redução dos valores das Cotas.

(l) **As operações no mercado de derivativos.** A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a Carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados, bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

**12.1.3. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas**

(a) **Podem ocorrer flutuações no valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo.** O valor dos Ativos Imobiliários e Ativos Alvo que integram a Carteira pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Alvo integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

(b) **As Cotas estão sujeitas a riscos de liquidez.** Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as Cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente. Além disso, o investidor deve observar o fato de que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

(c) **A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os imóveis e/ou sobre os demais Ativos Imobiliários ou Ativos Alvo integrantes da Carteira.** A propriedade das Cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os imóveis, bem como sobre os demais Ativos Imobiliários e Ativos Alvo integrantes da Carteira ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

(d) **A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo.** O investimento em Cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da aplicação da política de investimento do Fundo. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

(e) **Os Cotistas podem ser diluídos em novas ofertas de Cotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência ou aportes nos termos deste Regulamento.** Nos termos do Regulamento, será garantido aos Cotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de Cotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral que deliberar pela nova emissão de Cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de Cotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no capital do Fundo. Do mesmo modo, nas hipóteses de aportes necessários pelo Cotistas para que o Fundo arque com suas obrigações, caso o Cotista não realize o aporte na proporção das Cotas que possuir, poderá ter sua participação no Fundo diluída.

#### **12.1.4. Outros Riscos**

(a) **Os demais Ativos Alvo integrantes da Carteira, além dos Imóveis, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais Ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo.** Além dos riscos

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

associados mais diretamente aos imóveis e aos resultados das operações relacionadas com a locação e a venda dos imóveis, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais Ativos Alvo integrantes da Carteira, dentre os quais destacam-se os seguintes:

- (i) Os Ativos Imobiliários e os Ativos Alvo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores, devedores e/ou dos originadores dos créditos imobiliários. As variações de preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Alvo sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (ii) Os Ativos Imobiliários e os Ativos Alvo estão também sujeitos à capacidade dos seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos Imobiliários e Ativos Alvo;
- (iii) Alterações nas condições financeiras dos devedores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos devedores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo;
- (iv) O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos devedores de Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Alvo ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e
- (v) A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações estabelecidos no manual de marcação a mercado do custodiante do Fundo. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado poderão ocasionar variações nos valores

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

(b) **As operações do Fundo e os investimentos relacionados aos Imóveis estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados.** Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange ao tipo de operação financeira a que estará sujeito o Fundo, em situações atípicas ou conflitantes, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para executar tais obrigações e contratos e/ou poderá, inclusive, não conseguir os resultados esperados no âmbito de tais execuções. Esses fatores poderão atrasar retornos do Fundo e/ou causar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(c) **O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, ou 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, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito inclusive a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

(d) **Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo.** O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos Imobiliários e Ativos Alvo, alteração da política econômica e decisões judiciais.

(e) **Alterações na legislação tributária.** Novos tributos podem ser criados, pode haver novas interpretações sobre a incidência dos tributos, revogação de isenções vigentes, ou outras alterações na legislação tributária que podem impactar o Fundo e/ou o Cotista.

**12.1.5.** Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há como garantir a eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serem responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira,

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de Cotas, nos termos previstos neste Regulamento.

**12.1.6.** O objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo Gestor e/ou pelo Administrador, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo Gestor no emprego de suas funções. Ademais, o Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou 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.

**CAPÍTULO XIII – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**

**13.1.** O Fundo é administrado pelo Administrador, ao qual compete praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir em nome do Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele e solicitar a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas, desde que observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor.

**13.1.1.** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- (a) Praticar os atos inerentes à atividade de administração fiduciária do Fundo;
- (b) Providenciar às expensas do Fundo, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (i) não integram o ativo do Administrador;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

- (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (c) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (iii) a documentação e os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - (iv) o Regulamento e seu(s) anexo(s), alterando-os em razão de deliberações da Assembleia Geral, bem como, independentemente destas, para fins exclusivos de adequação à legislação em vigor e/ou cumprimento de determinações da CVM, for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração de razão social, endereço, página na rede mundiais de computadores e telefone; e envolver redução da taxa de administração, devendo, nos dois primeiros casos, ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas, e no último caso, ser imediatamente comunicada tal alteração aos Cotistas; e
  - (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do Custodiante e do representante de Cotistas, se for o caso.

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

- (d) Celebrar, por conta e ordem do Fundo, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (e) Receber, por conta e ordem do Fundo, rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo, em contas bancárias de titularidade do Fundo;
- (f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (c) até o término do procedimento;
- (h) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (i) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (j) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto da oferta, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (k) Monitorar o cumprimento integral pelo Fundo dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, incluindo os dispostos no Capítulo V deste Regulamento;
- (l) Registrar as alterações do Regulamento e de seus anexos, em cartório de registro de títulos e documentos da cidade de seu domicílio, e tomar as providências que forem necessárias para manter o presente Regulamento adequado à legislação aplicável vigente;
- (m) Divulgar todas as informações exigidas pela regulamentação pertinente ou por este Regulamento, na forma prevista por eles;
- (n) Convocar a Assembleia Geral nos termos deste Regulamento;

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

- (o) No caso de inadimplência ou vencimento antecipado dos Ativos Alvo ou Ativos Imobiliários, implementar, em conjunto com o Gestor, os procedimentos para sua cobrança judicial e extrajudicial;
- (p) Executar os serviços de escrituração de Cotas;
- (q) Exercer todos os direitos atrelados aos Ativos Alvo e aos Ativos Imobiliários, ficando responsável, quando necessário, pela excussão de tais direitos, sempre em prol do melhor interesse do Fundo;
- (r) Manter sob sua guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos ou pelo prazo legal, o que for maior, a memória de cálculo dos valores distribuídos aos Cotistas e apresentar tal informação sempre que solicitado; e
- (s) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo.

**13.1.2.** O Administrador deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- (a) Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (b) Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (c) Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir, em detrimento da aquisição pelo Fundo; e
- (d) Tratar de forma não equitativa os Cotistas.

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

**13.2.** A gestão da Carteira do Fundo é exercida pelo Gestor, o qual, observadas as disposições legais e regulamentares, tem poderes para negociar em nome do Fundo, os Ativos Alvo integrantes ou que venham a integrar a Carteira.

**13.2.1.** É de responsabilidade do Gestor:

- (a) Gerir a carteira de Ativos Imobiliários e Ativos Alvo do Fundo;
- (b) Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Ativos Alvo e Ativos Imobiliários para o Fundo e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;
- (c) Estruturar, providenciar a *due diligence*, quando aplicável, e executar investimentos para o Fundo em Ativos Alvo e em Ativos Imobiliários;
- (d) Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo e em Ativos Imobiliários;
- (e) Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Alvo em Ativos Imobiliários;
- (f) Monitorar o cumprimento integral pelo Fundo dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, incluindo os dispostos no Capítulo V deste Regulamento;
- (g) Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimento descrita neste Regulamento;
- (h) Monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (i) Sugerir à Assembleia Geral, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (j) Fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios de sua competência;

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

(k) Celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; e

(l) Em caso de evento de avaliação ou vencimento antecipado de um ativo que represente mais de 3% da carteira do Fundo, solicitar a convocação de uma assembleia de cotistas a fim de obter aprovação sobre as deliberações a serem tomadas.

**13.2.2.** O Gestor deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Gestor as hipóteses previstas no item 13.1.2 acima.

**13.3.** Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; (iii) escrituração de Cotas; e (iv) distribuição das Cotas, serão prestados pelo próprio Administrador, devidamente autorizado pela CVM para a prestação dos serviços de custódia através do Ato Declaratório n.º 11484 e escrituração através do Ato Declaratório n.º 11485, ambos expedidos em 27 de dezembro de 2010.

**13.4.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) Contrair ou efetuar empréstimos em nome do Fundo;
- (d) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) Aplicar no exterior recursos captados no País;

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

- (f) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) Vender à prestação as Cotas, sendo admitida, no entanto a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (i) Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor e ou o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação maior ou igual a 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de Cotistas; e entre o Fundo e o empreendedor, salvo se aprovado pela Assembleia Geral que deverá observar o quorum previsto na Instrução CVM nº 472;
- (j) Constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento;
- (l) Realizar operações com valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (m) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (n) Praticar qualquer ato de liberalidade e que estejam em desacordo com o disposto neste Regulamento.

**13.4.1.** O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**13.4.2.** O Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, não será(ão) responsabilizado(s) nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

seu(s) controle(s), tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele(s) assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**13.4.3.** O Administrador e o Gestor, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que configurem má-fé ou dolo na administração do Fundo, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

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

**13.4.5.** O disposto neste item 13.4 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**13.4.6.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 13.4 e seus subitens está condicionada a que o Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

**13.5.** O Administrador e o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, sendo que o Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador.

**13.5.1.** Na hipótese de renúncia:

(a) Do Administrador e/ou do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o novo administrador ou o novo gestor, conforme o caso;

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

(b) Exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções, auxiliando em todo o possível para que ocorra sua substituição, até ser averbada pelo Administrador, 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; e

(c) Exclusivamente do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembleia Geral mencionada na alínea (a) acima, observado que caso tal substituição não ocorra até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que este houver comunicado o Administrador sobre sua decisão de renunciar, o Administrador procederá à liquidação antecipada do Fundo.

**13.5.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata a alínea (a) do item 13.5.1 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

**13.5.3.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.

**13.5.4.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (b) do item 13.5.1 acima.

**13.5.5.** Aplica-se o disposto na alínea (b) do item 13.5.1 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**13.5.6.** Caso a Assembleia Geral não eleja novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo, nos termos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**13.5.7.** Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472.

**13.5.8.** Adicionalmente, o Gestor será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, ou no caso de destituição por Assembleia Geral, aplicando-se o disposto na alínea (a) do item 13.5.1 acima, observado que neste caso deverá ser providenciada a imediata alteração na denominação do Fundo de modo a excluir a denominação do Gestor da denominação do Fundo.

**13.5.9.** 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 e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**CAPÍTULO XIV - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE**

**14.1.** Pelos serviços prestados pelo Administrador e pelo Gestor ao Fundo, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração de 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, dos quais 0,8% (oito décimos por cento) será devido ao Gestor e 0,1% (um décimo por cento) será devido ao Administrador. A Taxa de Administração será paga mensalmente no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, sendo apurada e provisionada a cada Dia Útil, até o último Dia Útil do mês de referência, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observada a remuneração mensal mínima de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser reajustado na forma do item 14.1.3. abaixo.

**14.1.1.** Observado o disposto no item abaixo, o Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**14.1.2.** A Taxa de Administração não inclui os valores devidos ao custodiante, bem como outras despesas e encargos do Fundo previstos nas alíneas (b) e seguintes do item 18.1 deste Regulamento, as quais serão debitadas do Fundo pelo Administrador.

**14.1.3.** Os valores previstos neste item 14.1, expressos em reais, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da primeira subscrição de Cotas.

**14.1.4.** A Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador poderá ser paga diretamente pelo Fundo para terceiros indicados pelo Administrador que venham a ser contratados por este para a prestação de serviços auxiliares à administração do Fundo.

**14.2.** Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

**14.3.** Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma remuneração ao Gestor baseada na rentabilidade das Cotas, denominada Taxa de Performance, correspondente à 15% (quinze por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, de acordo com a definição do item 1.1 deste Regulamento, incidente sobre o valor da Cota Base.

**14.3.1.** A Taxa de Performance será calculada e provisionada pelo Administrador, diariamente, por Dia Útil, após deduzidas as demais despesas e provisões do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, e será paga diretamente pelo Fundo até o 10º (décimo) Dia Útil contado a partir do encerramento de cada semestre civil, observando que o primeiro período de apuração da Taxa de Performance teve início na data de integralização das Cotas da primeira emissão e término em 31 de dezembro de 2012.

**14.3.2.** Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto acima, os períodos compreendidos entre:

(a) O 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e

(b) O 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.

**14.3.3.** A Taxa de Performance será calculada separadamente por cada Cota.

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

**14.3.4.** Sem prejuízo do disposto no item 14.3.1 acima e no item 14.3.6 abaixo, o valor total da provisão da Taxa de Performance apurado no último Dia Útil de cada semestre será fixado na Carteira do Fundo, sendo esta a data de provisão da Taxa de Performance, e será pago conforme item 14.3.1 acima, iniciando-se uma nova provisão da Taxa de Performance no início do semestre seguinte.

**14.3.5.** Observado o disposto no item 14.3.6 abaixo, o cálculo da Taxa de Performance terá como base o valor da Cota da data mais recente entre a data de sua integralização e a data referente ao último dia do último mês em que houve provisionamento da Taxa de Performance, sendo esta a Cota Base para fins de apuração da Taxa de Performance.

**14.3.6.** Sem prejuízo dos pagamentos semestrais da Taxa de Performance, caso num dado semestre não haja provisionamento da Taxa de Performance em decorrência de não atingimento do Benchmark, para efeitos do cômputo da Taxa de Performance o valor da Cota Base será equivalente ao valor da Cota apurado na data de provisão da Taxa de Performance mais recente, descontado pela composição das rentabilidades do Fundo apuradas nos meses consecutivos, encerrados, em que não houve provisionamento da Taxa de Performance, iniciando-se na última data de provisão da Taxa de Performance ou na data da última integralização, o que ocorrer por último, sendo neste caso a “Cota Base Ajustada”, a ser calculado conforme fórmula abaixo:

$$CBA = \frac{CDPR}{\prod(1 + i_n)}$$

**Onde:**

**CBA** representa o valor da Cota Base Ajustada;

**CDPR** representa o valor da Cota apurado na data de provisão da Taxa de Performance mais recente;

**$i_n$**  representa a rentabilidade do Fundo verificada no  $n$ -ésimo período consecutivo em que não houve apuração de performance, e o denominador da razão acima representa o acumulado de tais rentabilidades a partir da última data de provisão da Taxa de Performance ou na data da última integralização, o que ocorrer por último.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**14.3.7.** Após a aplicação do procedimento descrito no item 14.3.6 acima, tão logo o Fundo encerre o mês com nova provisão de Taxa de Performance o valor da Cota Base voltará a ser apurado conforme o disposto no item 14.3.5 acima.

**14.3.8.** Considerando que a Taxa de Performance prevista acima é calculada e provisionada diariamente, na eventualidade da ocorrência de amortizações de Cotas no decorrer do semestre civil, a Taxa de Performance será calculada sobre o total de Cotas amortizadas, nos termos dos itens acima, será provisionada na data da amortização e será paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

**14.3.9.** Para efeitos de cálculo do Benchmark definido no 1.1 do Regulamento, por período, será utilizada a fórmula exposta abaixo:

$$Benchmark = \left\{ \prod (1 + Y_i)^{\frac{1}{252}} \right\} - 1$$

**Onde:**

**$Y_i$**  = Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em seu website, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMAB de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA.

**CAPÍTULO XV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E EXERCÍCIO SOCIAL**

**15.1.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e do Gestor.

**15.2.** O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**15.3.** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo auditor independente.

**15.4.** O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma (a) dos valores disponíveis, (b) dos valores de todos os Ativos Alvo, Aplicações Financeiras e os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, (c) dos valores a receber, subtraídas as exigibilidades do Fundo.

**15.4.1.** A avaliação dos títulos, valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais integrantes da Carteira será efetivada de acordo com a política de precificação de ativos do custodiante do Fundo.

**CAPÍTULO XVI - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**16.1.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n.º 472;

(b) 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 n.º 472;

(c) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) o relatório do auditor independente; e

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

**REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II**

- (d) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e
- (f) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral.

**16.1.1.** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na Internet, o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**16.2.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na Internet (website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)) os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (c) Fatos relevantes;
- (d) 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 artigo 45, § 4º da Instrução CVM n.º 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicaram a estratégia do Fundo; e
- (e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas.

**16.2.1.** Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes, sendo considerada relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável, (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**16.2.2.** São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor ou do Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; e (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas.

**16.2.3.** Ainda, na hipótese mencionada no item 16.2.2 acima, o Administrador informará ao Cotista, pessoa física, cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

**16.3.** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores da Instituição Administradora, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

**16.3.1.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 16.2, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na Internet (website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**16.4.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se e-mail como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas, de modo que qualquer comunicação aos Cotistas poderá ser realizada por meio de carta com aviso de recebimento, fac-símile ou e-mail, sendo que quando utilizada qualquer das formas acima estabelecidas de comunicação, não haverá a necessidade de utilização das demais formas.

**CAPÍTULO XVII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO**

**17.1.** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos ativos financeiros integrantes da Carteira, que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, matérias relevantes obrigatórias para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade.

**17.1.1.** O Gestor exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto do Fundo nas assembleias que tratarem das matérias relevantes obrigatórias, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse do Fundo e de seus Cotistas.

**17.1.2.** As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

**17.1.3.** A política de voto de que trata este Capítulo ficará disponível para consulta pública na Internet, na seguinte página do Gestor: [www.polocapital.com](http://www.polocapital.com).

**CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS DO FUNDO**

**18.1.** Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (b) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

- (c) Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472 ou em outras instruções, normas ou leis aplicáveis;
- (d) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (f) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo (i) despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio e (ii) custos, taxas e emolumentos incorridos junto aos sistemas e/ou câmaras de liquidação e custódia tais como a B3;
- (g) 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;
- (h) 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;
- (i) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (j) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, aqui incluída a remuneração devida ao custodiante;
- (k) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472;
- (l) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II

- (m) Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de 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, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (n) Despesas referentes a cobrança judicial e/ou extrajudicial dos Ativos, quando necessário, tais como despesas com a contratação de assessores legais, custas judiciais e extrajudiciais, eventual pagamento de sucumbência, emolumentos cartoriais, despesas com envio de documentos, com a contratação de leiloeiro e publicações de editais de leilão, dentre outras;
- (o) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (p) Despesas com o registro de documentos em cartório;
- (q) Honorários e despesas relativas às atividades do representante de Cotistas, eleitos nos termos deste Regulamento;
- (r) A contribuição anual devida às bolsas de valores ou à entidade do mercado de balcão organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação, enquanto as Cotas estiverem admitidas à negociação nesses mercados;
- (s) Gastos incorridos no âmbito da execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo e aos Ativos Imobiliários, incluindo o pagamento de taxas, contribuições condominiais, emolumentos, tributos e quaisquer outros encargos que recaiam sobre os imóveis em garantia dos ativos que compõem a Carteira do Fundo; e
- (t) Outros encargos previstos em lei.

**18.1.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**CAPÍTULO XIX - LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**19.1.** O Fundo será liquidado (a) nas hipóteses previstas neste Regulamento; ou (b) mediante deliberação da Assembleia Geral convocada para esta finalidade.

**19.1.1.** Na liquidação do Fundo, sempre que possível, todos os ativos integrantes de sua Carteira deverão ser realizados.

**19.1.2.** Observado o disposto no item 19.1.3 abaixo, o produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, na data do término do prazo de 90 (noventa) dias da deliberação referente à liquidação antecipada do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou pelos meios admitidos pela legislação aplicável, inclusive por meio de dação em pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo de forma fracionada na proporção das Cotas detidas pelos Cotistas, após o pagamento de todas as despesas do Fundo, o qual deverá ocorrer fora do âmbito da B3.

**19.1.3.** Nos termos do item 19.1.2, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de alienação ou de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, os títulos e valores mobiliários da Carteira serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio civil pelo valor que estavam marcados na Carteira do Fundo na data da dação em pagamento, 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.

**19.1.4.** Após a divisão de que trata o item 19.1.2 acima e/ou após a constituição do condomínio referido no item 19.1.3 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 estabelecidos neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**19.1.5.** No caso de constituição do condomínio civil acima mencionado, o Administrador deverá notificar aos Cotistas para que eles elejam no prazo máxima de 60 (sessenta) dias o administrador para o referido condomínio civil dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio civil, que, uma vez constituído, passará a ser de

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio civil não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio civil previstas no Código Civil Brasileiro.

**19.1.6.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil referido nos itens acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**19.1.7.** O administrador do condomínio civil eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários ao administrador do condomínio civil, observadas as características de cada título e valor mobiliário integrante da Carteira. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**19.2.** Quando da liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, o qual deverá ser encaminhado à CVM no prazo de 90 (noventa) dias contados da liquidação do Fundo.

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

**19.2.2.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo tanto o Administrador quanto o Gestor não serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo.

**19.2.3.** Após a partilha do ativo (aqui se incluem a alienação e a constituição do condomínio civil), o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo no prazo de 15 (quinze) dias contado da data da finalização da partilha.

**REGULAMENTO DO**  
**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS**  
**IMOBILIÁRIOS II**

**CAPÍTULO XX – TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**20.1.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**20.1.1.** Não obstante o disposto no item 20.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda retido na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- (a) O Fundo possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- (b) O Cotista pessoa física, individualmente, não possua participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período; e
- (c) As Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**20.1.2.** O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no item 20.1.1 acima são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido item.

**20.1.3.** Nos termos da Lei nº 8.668, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Carteira do Fundo em Ativos Alvo [e Aplicações Financeiras] sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, salvo nos casos previstos no item 20.1.4 abaixo.

**20.1.4.** O imposto pago pelo Fundo poderá ser compensado com o valor do imposto de renda retido na fonte pelo Fundo por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista que não esteja sujeito à isenção prevista neste item deste Regulamento. A parcela do imposto de renda não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

**REGULAMENTO DO  
POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS II**

**20.1.5.** O Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

**20.1.6.** Caso o tratamento tributário do Fundo sofra alterações, o Administrador comunicará tal evento aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante, conforme disposto no 16.2.1.

**20.1.7.**

**CAPÍTULO XXI - FORO**

**21.1.** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2019.

---

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

(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 sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22.430-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.156.502/0001-09, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo") por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2012, o qual foi registrado junto ao 3º Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1052936 em 19 de setembro de 2012 e, posteriormente, em 27 de novembro de 2019, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo, bem como os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta Pública, respeitado o Direito de Preferência ("Regulamento"), administrado **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 ("Administrador"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que:

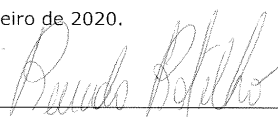
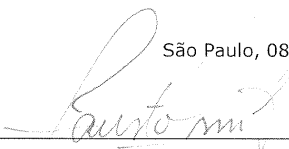
- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes



- sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("Prospecto"), diretamente e por meio do seu assessor legal; e
  - (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e 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, 08 de janeiro de 2020.



---

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

*Coordenador Líder*

Nome: *FAUSTO ASSIS DA SILVA*

Nome:

**BERNARDO AMARAL BOTELHO**

Cargo: *DIRETOR*

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**

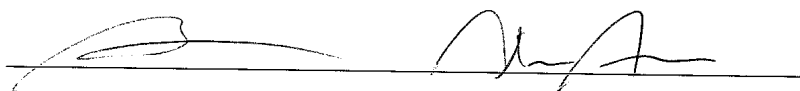
**A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **Polo Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários II FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 17.156.502/0001-09 ("**Fundo**"), por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 19 de setembro de 2012, o qual foi registrado junto ao 3º Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1052936 em 19 de setembro de 2012 ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"), e posteriormente, em 27 de novembro de 2019, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo, bem como os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta Pública, respeitado o Direito de Preferência ("**Regulamento**" e "**AGE de Aprovação**", respectivamente"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

- (i) o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas por ocasião do arquivamento do Prospecto, bem como as fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e



- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 08 de janeiro de 2020.



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

*Administrador*

Nome: **Alexandre Lodi de Oliveira**  
Cargo: **Diretor**

Nome: **ANTONIO AMARO RIBEIRO O. SILVA**  
Cargo: **DIRETOR**

## **ANEXO V**

---

- Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Polo II FII

### Estudo de Viabilidade

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do Polo Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários II FII.

O presente estudo foi elaborado com base em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, bem como em projeções a partir de estimativas do próprio Gestor em relação à alocação futura, às taxas futuras e inflação. Estas estimativas estão sujeitas a erros e variações. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A Polo não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do prospecto da 2ª Emissão, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

**QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no "PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII" ("Prospecto", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

### Polo Gestão

A Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. é gestora do Polo Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários II FII ("Gestor" e "Fundo", respectivamente).



Fundada em 2002, perseguimos retornos assimétricos e pouco correlacionados



AUM atual de aproximadamente R\$ 3 bilhões em diversas estratégias líquidas e ilíquidas



Alinhamento de interesses para gerenciar recursos



Equipe atual de 45 pessoas

#### ESTRATÉGIAS LÍQUIDAS

- AÇÕES
- MACRO

#### ESTRATÉGIAS DE CRÉDITO

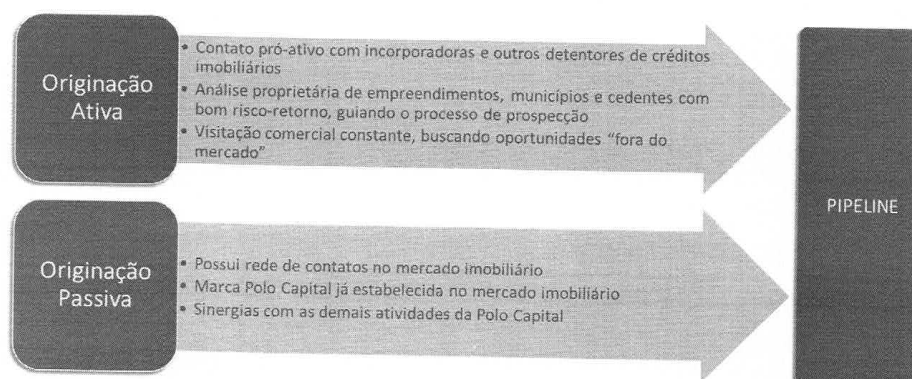
- CRÉDITO CORPORATIVO E IMOBILIÁRIO
- RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO

Atualmente, estão sob gestão do Gestor os seguintes fundos:

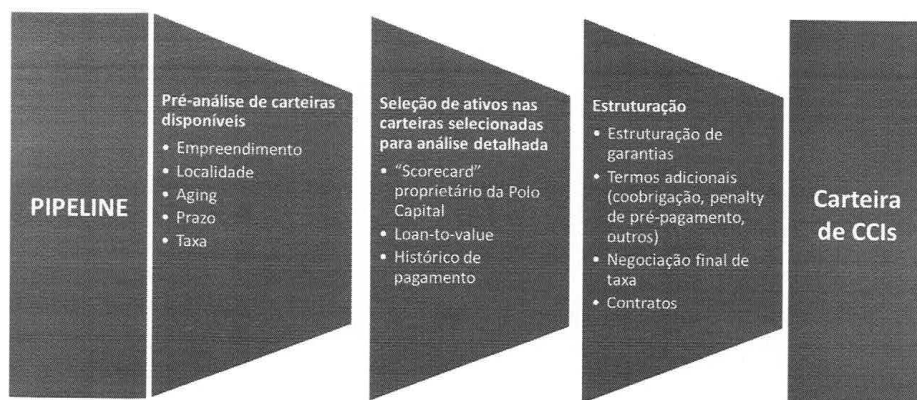
| CRÉDITO                                                                     |                                                                              |                                                                              |                                                                                |                                                                              |                                                                              |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESTRUTURADO                                                                 |                                                                              |                                                                              |                                                                                | LÍQUIDO                                                                      |                                                                              |                                                                                                       |
| <b>POLO CREDITO</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 98<br>INCEPTION<br>DEZ 05<br>ABERTO | <b>EXCLUSIVOS</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 575<br>INCEPTION<br>DIVERSOS<br>ABERTO | <b>POLO CLUBES</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 160<br>INCEPTION<br>DEZ 12<br>FECHADO | <b>SPECIAL SITS.</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 354<br>INCEPTION<br>NOV 07<br>FECHADO | <b>HIGH YIELD</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 196<br>INCEPTION<br>DIVERSOS<br>ABERTO | <b>POLO CORP.</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 242<br>INCEPTION<br>DIVERSOS<br>ABERTO | <b>IMOBILIÁRIO<br/>PORD11</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 105<br>INCEPTION<br>DIVERSOS<br>NEGOCIADO EM BOLETA |
| EVENT DRIVEN                                                                |                                                                              |                                                                              |                                                                                | LONG BIAS                                                                    | MACRO                                                                        |                                                                                                       |
| <b>POLO FUND</b><br>NAV (MMR)<br>USD 53<br>INCEPTION<br>MAI 05<br>ABERTO    | <b>POLO FIA</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 305<br>INCEPTION<br>MAI 05<br>ABERTO     | <b>POLO NORTE</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 347<br>INCEPTION<br>NOV 04<br>ABERTO   | <b>SPECIAL SITS.</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 16<br>INCEPTION<br>MAR 17<br>FECHADO  | <b>POLO LB</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 192<br>INCEPTION<br>OUT 17<br>ABERTO      | <b>POLO MACRO</b><br>NAV (MMR)<br>R\$ 173<br>INCEPTION<br>DEZ 09<br>ABERTO   |                                                                                                       |

### Processo de Originação e Análise de Ativos

Veja a seguir como funciona o processo de originação do Gestor e a forma de análise de CRI Pulverizado e Corporativo:



### Análise – CRI Pulverizado



#### Características – CRI Pulverizado

##### **Baixo risco**

- Empréstimos lastreados em recebíveis de créditos imobiliários (CCI) pulverizados por um grande número de sacados e adquiridos junto a diversas incorporadoras
- Ativos com proteção contra pré-pagamento (caso sejam adquiridos com ágio)
- Foco em contratos "seasoned", com bom histórico de pagamentos e adimplentes
- Ativos atrelados a índices de correção monetária (IGPM, IPCA ou INCC)

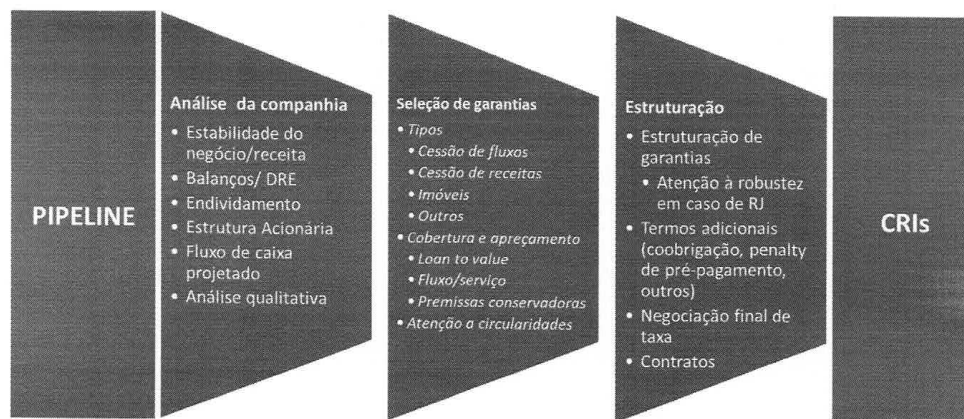
##### **Alto nível de colateralização**

- Recebíveis com a garantia da Alienação Fiduciária do imóvel ou coobrigação das Incorporadoras
- LTV (*Loan to value*) projetado máximo de 80%, sendo a maioria dos empréstimos também com LTV < 70% individualmente
- Seleção de empreendimentos com vendas bem-sucedidas na visão do Gestor

##### **Diversificação**

- Por sacado e por tipo de atividade profissional do sacado
- Por cedente
- Por geografia
- Por característica de empreendimentos

#### Análise – CRI Corporativo



#### Características – CRI Corporativo

##### Baixo risco

- Companhias com capacidade de pagamento, receitas replicáveis e negócios estáveis na visão do Gestor
- Busca por operações estruturadas:
- Fluxo de recebíveis
- Fluxo de receitas
- Garantias reais

##### Alto nível de colateralização

- Alienação Fiduciária de imóvel
- Cessão fiduciária de fluxo de contratos de aluguel (de preferência atípico), cessão de receitas futuras, etc
- Razão de cobertura projetada: LTV < 80% (AF), cobertura de fluxo/serviço da dívida > 150% (cessão)

##### Diversificação

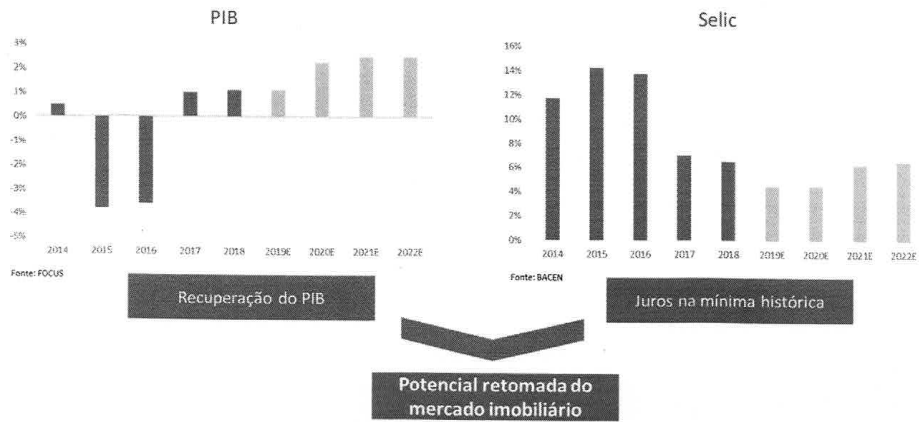
- Em geral, na visão do Gestor, companhias Middle-Market que não são atendidas por grandes mesas de DCM e cujo custo de captação em bancos é muito elevado. Não significa qualidade ruim, e sim companhias "órfãs".

#### Premissas do Estudo de Viabilidade

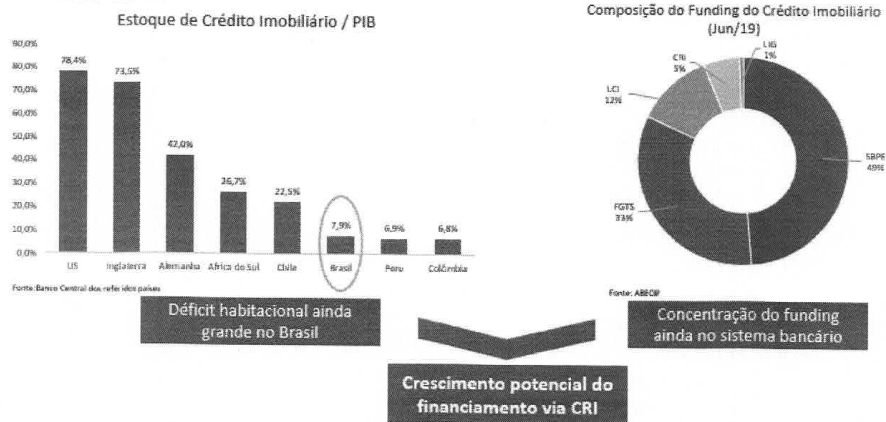
Para a realização desse estudo, o Gestor utilizou premissas de dados econômico-financeiros, relacionados à economia em geral e em relação aos mercados imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e do próprio Gestor. Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

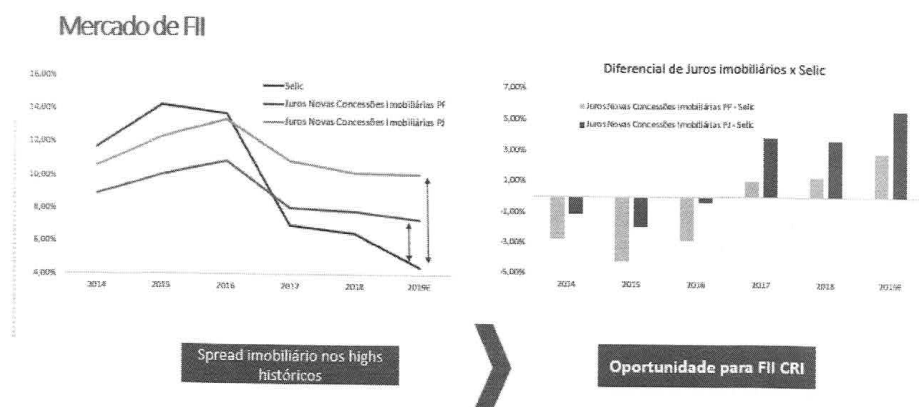
## Mercado de Fundo de Investimento Imobiliário

### Mercado de FII



### Mercado de FII





## Ativos

O Fundo já detém parte relevante de seu patrimônio alocado em Ativos Alvo, conforme consta na tabela a seguir:

Carteira Atual CRI Data Base 31/12/2019

| Nome           | Emissão | Série | Transição | Posição       | Posição (R\$ mil) | % Patrimônio Líquido | 1ª Aquisição | Vencimento | Taxa % a.a. | Indicador | Amortização | Lastro      | LTV | Subordinação |
|----------------|---------|-------|-----------|---------------|-------------------|----------------------|--------------|------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----|--------------|
| Trisul         | 1ª      | 64ª   | Única     | 10.010.237,45 | 10.010            | 9,5%                 | mar-19       | set-22     | 2,35%       | CDI       | Mensal      | Corporativo | 21% | 0%           |
| Socim          | 2ª      | 18ª   | Única     | 9.686.721,96  | 9.689             | 9,2%                 | mai-19       | dez-26     | 9,00%       | IGP-M     | Mensal      | Corporativo | 85% | 15%          |
| Rio Ave        | 4ª      | 17ª   | Única     | 9.079.474,16  | 9.079             | 8,6%                 | mai-18       | out-26     | 8,50%       | IPCA      | Mensal      | Corporativo | 43% | n.a.         |
| Pulverizado 14 | 1ª      | 62ª   | Sênior    | 8.108.253,00  | 8.108             | 7,7%                 | jun-18       | set-30     | 8,00%       | IPCA      | Mensal      | Pulverizado | 52% | 15%          |
| Walmart        | 1ª      | 6ª    | Única     | 6.861.418,44  | 6.861             | 6,5%                 | set-13       | set-28     | 8,45%       | IPCA      | Mensal      | Corporativo | 44% | n.a.         |
| Mozak          | 1ª      | 69ª   | Única     | 4.313.238,00  | 4.313             | 4,1%                 | jun-19       | jun-21     | 15,45%      | Pré       | Mensal      | Corporativo | 61% | 44%          |
| Pulverizado 8  | 1ª      | 44ª   | Sênior    | 3.532.561,57  | 3.533             | 3,3%                 | ago-16       | set-22     | 10,00%      | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 26% | 54%          |
| Pulverizado 13 | 1ª      | 60ª   | Mezanino  | 3.104.716,54  | 3.105             | 2,9%                 | out-17       | jul-21     | 7,50%       | IPCA      | Mensal      | Pulverizado | 38% | 50%          |
| Pulverizado 2  | 1ª      | 21ª   | Sênior    | 2.862.035,76  | 2.862             | 2,7%                 | abr-14       | dez-21     | 8,50%       | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 32% | 33%          |
| Reserva Uno    | 1ª      | 6ª    | Sênior    | 2.362.728,34  | 2.363             | 2,2%                 | fev-12       | fev-17     | 8,00%       | IGP-M     | Mensal      | Corporativo | 75% | 0%           |
| Pulverizado 7  | 1ª      | 37ª   | Sênior    | 2.261.666,09  | 2.262             | 2,1%                 | mai-16       | mai-21     | 10,00%      | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 91% | 51%          |
| Pulverizado 9  | 1ª      | 40ª   | Sênior    | 2.210.771,39  | 2.211             | 2,1%                 | out-16       | abr-22     | 9,75%       | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 73% | 42%          |
| Pulverizado 4  | 1ª      | 2ª    | Sênior    | 1.863.640,14  | 1.864             | 1,8%                 | abr-15       | fev-24     | 8,00%       | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 30% | n.a.         |
| Pulverizado 11 | 1ª      | 59ª   | Sênior    | 1.854.016,30  | 1.854             | 1,8%                 | abr-17       | jul-27     | 8,00%       | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 64% | 55%          |
| São Carlos     | 1ª      | 287ª  | Única     | 1.685.279,92  | 1.685             | 1,6%                 | ago-12       | ago-24     | 6,50%       | IPCA      | Mensal      | Corporativo | 40% | 48%          |
| Pulverizado 6  | 1ª      | 34ª   | Sênior    | 1.677.624,79  | 1.678             | 1,6%                 | fev-16       | abr-22     | 9,50%       | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 21% | 42%          |
| Pulverizado 5  | 1ª      | 31ª   | Sênior    | 1.349.915,36  | 1.350             | 1,3%                 | dez-15       | jan-21     | 9,50%       | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 75% | 98%          |
| Pulverizado 10 | 1ª      | 47ª   | Sênior    | 1.255.645,16  | 1.256             | 1,2%                 | dez-16       | mai-22     | 10,00%      | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 51% | 100%         |
| Pulverizado 12 | 1ª      | 56ª   | Sênior    | 1.161.036,32  | 1.161             | 1,1%                 | ago-17       | nov-23     | 7,00%       | IPCA      | Mensal      | Pulverizado | 75% | 98%          |
| Pulverizado 3  | 1ª      | 24ª   | Sênior    | 58.665,52     | 59                | 0,1%                 | out-14       | mar-20     | 7,75%       | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 51% | 100%         |
| Pulverizado 1  | 1ª      | 16ª   | Sênior    | 25.240,19     | 25                | 0,0%                 | ago-13       | out-19     | 7,50%       | IGP-M     | Mensal      | Pulverizado | 51% | 100%         |

A velocidade na alocação dos recursos captados no âmbito da presente Oferta é de especial importância para a elaboração das simulações a respeito da evolução da rentabilidade futura do Fundo, bem como do prazo decorrido até o atingimento da rentabilidade projetada.

Os Investidores devem considerar que não há, na presente data, um compromisso vinculante para a aquisição dos ativos apresentados na tabela abaixo. Dessa forma, não há garantia de que os recursos captados nesta Oferta serão destinados à aquisição destes ativos.

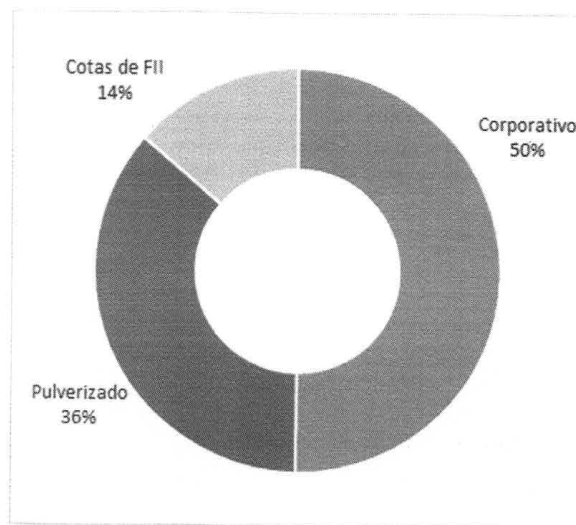
Segue abaixo a lista de ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo:

Pipeline

| Ativo        | Volume<br>R\$ mi | Risco        | Indexador | Taxa do<br>ativo a.a. |
|--------------|------------------|--------------|-----------|-----------------------|
| Ativo 1      | 15.0             | Corporativo  | CDI       | 6.96%                 |
| Ativo 2      | 1.0              | Corporativo  | IGP-M     | 13.56%                |
| Ativo 3      | 4.8              | Pulverizado  | IGP-M     | 13.04%                |
| Ativo 4      | 10.0             | Cotas de FII | Pré       | 9.75%                 |
| Ativo 5      | 7.0              | Corporativo  | Pré       | 22.42%                |
| Ativo 6      | 3.0              | Pulverizado  | IGP-M     | 13.04%                |
| Ativo 7      | 5.0              | Corporativo  | IPCA      | 16.03%                |
| Ativo 8      | 15.0             | Pulverizado  | CDI       | 10.25%                |
| Ativo 9      | 20.0             | Pulverizado  | IGP-M     | 11.42%                |
| Ativo 10     | 10.0             | Corporativo  | IPCA      | 13.96%                |
| Ativo 11     | 15.0             | Corporativo  | IPCA      | 20.69%                |
| Ativo 12     | 20.0             | Corporativo  | Pré       | 12.00%                |
| Ativo 13     | 10.0             | Cotas de FII | Pré       | 14.00%                |
| Ativo 14     | 10.0             | Pulverizado  | Pré       | 12.00%                |
| <b>Total</b> | <b>145.8</b>     | -            | -         | -                     |

#### Estudo de Viabilidade

A seguir constam os resultados do estudo de viabilidade, elaborado a partir das informações disponibilizadas acima:



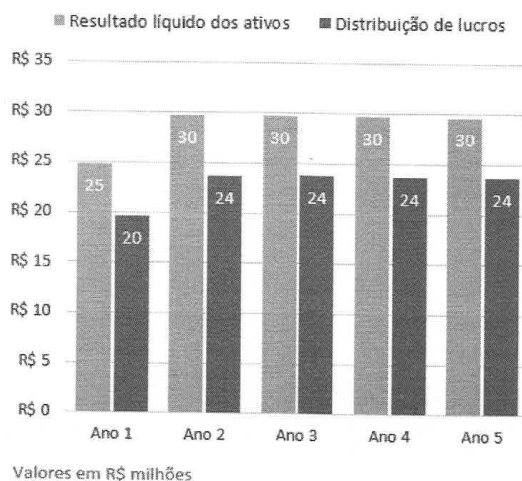
**Demonstração de Resultados do Exercício**

| Valores em R\$ mil                                              | Ano 1         | Ano 2         | Ano 3         | Ano 4         | Ano 5         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária | 23,033        | 29,217        | 29,262        | 29,226        | 29,145        |
| Resultado líquido de outros ativos financeiros                  | 1,789         | 447           | 457           | 471           | 501           |
| <b>Resultado líquido dos ativos</b>                             | <b>24,822</b> | <b>29,664</b> | <b>29,719</b> | <b>29,696</b> | <b>29,646</b> |
| <b>Despesas</b>                                                 |               |               |               |               |               |
| (-) Taxa de Gestão                                              | -2,064        | -2,069        | -2,069        | -2,069        | -2,069        |
| (-) Taxa de Administração                                       | -258          | -259          | -259          | -259          | -259          |
| (-) Controladoria                                               | -258          | -259          | -259          | -259          | -259          |
| (-) Auditoria                                                   | -35           | -35           | -35           | -35           | -35           |
| (-) Anuidade B3                                                 | -10           | -10           | -10           | -10           | -10           |
| (-) Taxa Fiscalização CVM                                       | -24           | -24           | -24           | -24           | -24           |
| (-) Taxa de Performance                                         | -2,529        | -3,316        | -3,326        | -3,322        | -3,313        |
| (-) Outras despesas                                             | -3            | -3            | -3            | -3            | -3            |
| <b>Total de despesas</b>                                        | <b>-5,180</b> | <b>-5,973</b> | <b>-5,983</b> | <b>-5,980</b> | <b>-5,971</b> |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                           | <b>19,642</b> | <b>23,691</b> | <b>23,735</b> | <b>23,717</b> | <b>23,675</b> |

**Dividend Yield**

| Valores em R\$ mil                  | Ano 1       | Ano 2       | Ano 3       | Ano 4       | Ano 5       |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Distribuição de lucros              | 19,642      | 23,691      | 23,735      | 23,717      | 23,675      |
| Patrimônio líquido médio no período | 257,968     | 258,638     | 258,645     | 258,643     | 258,638     |
| <b>Dividend Yield</b>               | <b>7.6%</b> | <b>9.2%</b> | <b>9.2%</b> | <b>9.2%</b> | <b>9.2%</b> |

### Resultados do Exercício e Distribuição de lucros



O *dividend yield* apresentado considera o valor obtido pela razão: distribuição anual por cota / valor de aquisição de cada cota na presente Oferta.

As principais premissas na construção do estudo são:

- Investimento dos recursos captados na Oferta: Foi considerado um prazo de investimento de 4 (quatro) meses.
- Fluxo de recebimento dos Ativos do Fundo: Para os ativos que compõem a carteira atual do Fundo foram consideradas as informações do fluxo esperado de pagamento de juros e amortizações dos ativos. Foi considerado que nenhum ativo será pré-pago pelo devedor. Para os ativos do Pipeline, foram consideradas as condições esperadas de prazo e forma de pagamento que serão concretizadas na estruturação dos ativos, de acordo com as negociações com os respectivos tomadores de recursos.
- Reinvestimento dos recursos recebidos a título de amortização e juros dos ativos do Fundo: Essa premissa considera a velocidade com que os valores recebidos mensalmente, oriundos das amortizações dos Ativos Alvo do Fundo serão reinvestidos. A premissa considera que ocorrerão investimentos trimestrais para que o caixa disponível no fundo não supere R\$ 10 milhões no fechamento de cada bimestre.

- Remuneração dos novos Ativos a serem adquiridos após a Oferta: Foi considerado que o capital investido nos ativos do Pipeline será remunerado à taxa média (ponderada por volume) do Pipeline. No caso das aquisições subsequentes de ativos, para reinvestimento de capital, uma vez que o Pipeline atual já tenha sido exaurido, assumiu-se uma remuneração bruta nominal igual semelhante à taxa média (ponderada por volume) do Pipeline.

- Despesas do fundo:

- Taxa de Administração e Gestão: Taxa de Administração de 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, dos quais 0,8% (oito décimos por cento) será devido ao Gestor e 0,1% (um décimo por cento) será devido ao Administrador.

- Custo de Controladoria: No montante equivalente a 0,1% (nove décimos por cento) ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo.

- Taxa de Performance: Remuneração devida ao Gestor, equivalente a 15% (quinze por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, provisionada diariamente, nos termos do Regulamento do Fundo, sendo o Benchmark a composição do *yield* diário do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

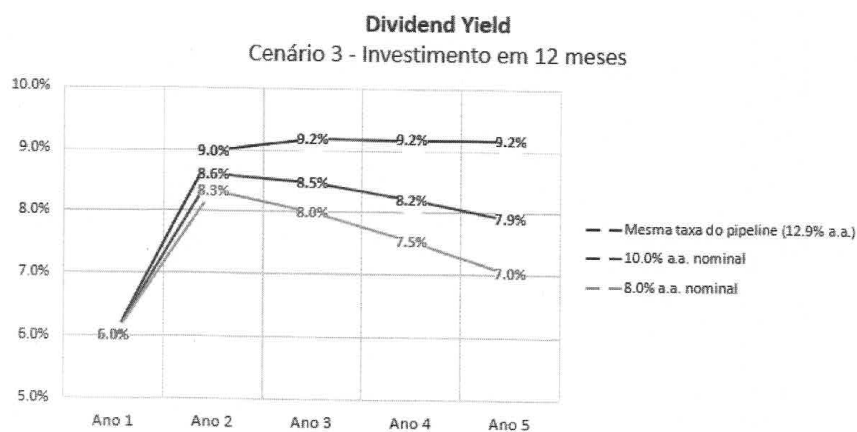
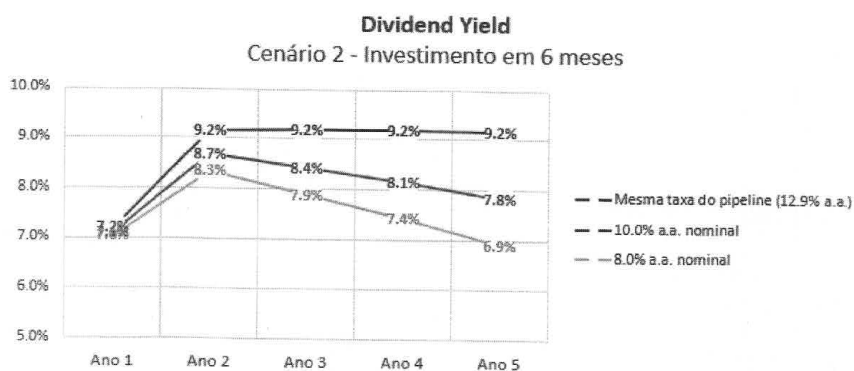
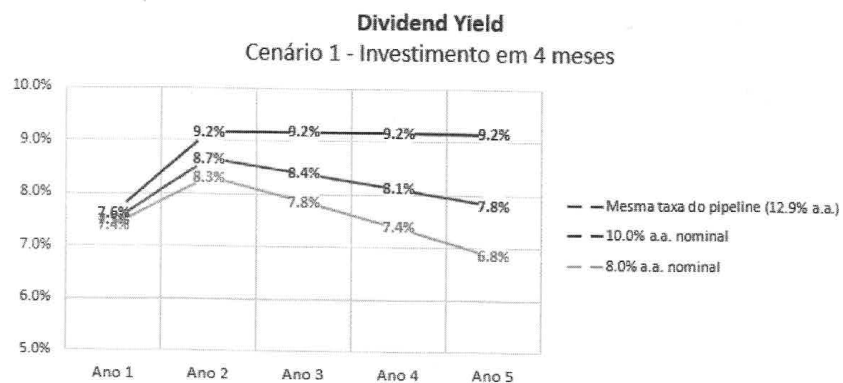
- Despesas com auditoria: Estimada com base nos exercícios anteriores, em R\$ 35 mil. O valor efetivamente cobrado poderá variar de acordo com as condições de contratação dos auditores do Fundo.

- Taxas B3, Anbima e CVM: Estimado em aproximadamente R\$ 36 mil ao ano, sendo a Taxa da B3 paga anualmente, a Taxa CVM paga trimestralmente, e a Taxa Anbima bimestralmente.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Análise de sensibilidade

Os gráficos abaixo mostram como variam os resultados de *dividend yield* ano-a-ano quando conforme variam as premissas referentes a (i) prazo de investimento dos recursos captados na Oferta, e (ii) taxa de remuneração do capital após exaurido o Pipeline atual. As demais premissas permaneceram inalteradas.



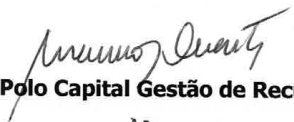
Resultados em tabela:

| Cenário 1 - Investimento ao longo de 4 meses |       |       |       |       |       |
|----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Taxa de reinvestimento após pipeline         | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
| Mesma taxa do pipeline (12.9% a.a.)          | 7.6%  | 9.2%  | 9.2%  | 9.2%  | 9.2%  |
| 10.0% a.a. nominal                           | 7.5%  | 8.7%  | 8.4%  | 8.1%  | 7.8%  |
| 8.0% a.a. nominal                            | 7.4%  | 8.3%  | 7.8%  | 7.4%  | 6.8%  |

| Cenário 2 - Investimento ao longo de 6 meses |       |       |       |       |       |
|----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Taxa de reinvestimento após pipeline         | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
| Mesma taxa do pipeline (12.9% a.a.)          | 7.2%  | 9.2%  | 9.2%  | 9.2%  | 9.2%  |
| 10.0% a.a. nominal                           | 7.1%  | 8.7%  | 8.4%  | 8.1%  | 7.8%  |
| 8.0% a.a. nominal                            | 7.0%  | 8.3%  | 7.9%  | 7.4%  | 6.9%  |

| Cenário 3 - Investimento ao longo de 12 meses |       |       |       |       |       |
|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Taxa de reinvestimento após pipeline          | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
| Mesma taxa do pipeline (12.9% a.a.)           | 6.0%  | 9.0%  | 9.2%  | 9.2%  | 9.2%  |
| 10.0% a.a. nominal                            | 6.0%  | 8.6%  | 8.5%  | 8.2%  | 7.9%  |
| 8.0% a.a. nominal                             | 6.0%  | 8.3%  | 8.0%  | 7.5%  | 7.0%  |

Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2020.

  
**Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.**

Marcos Duarte  
 RG: 08.383.583-5  
 CPF: 014.066.837-36  
 Sócio Administrador

## **ANEXO VI**

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

|                                         |                                                                                                                      |                                                                  |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nome do Fundo:</b>                   | POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RECEBIVEIS IMOBILIARIOS II - FII                                            | <b>CNPJ do Fundo:</b>                                            | 17.156.502/0001-09               |
| <b>Data de Funcionamento:</b>           | 20/09/2012                                                                                                           | <b>Público Alvo:</b>                                             | Investidores em Geral            |
| <b>Código ISIN:</b>                     | BRPORDCTF005                                                                                                         | <b>Quantidade de cotas emitidas:</b>                             | 1.000.000,00                     |
| <b>Fundo Exclusivo?</b>                 | Não                                                                                                                  | <b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b> | Não                              |
| <b>Classificação autorregulação:</b>    | <b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários<br><b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido<br><b>Tipo de Gestão:</b> Ativa | <b>Prazo de Duração:</b>                                         | Indeterminado                    |
| <b>Data do Prazo de Duração:</b>        |                                                                                                                      | <b>Encerramento do exercício social:</b>                         | 31/12                            |
| <b>Mercado de negociação das cotas:</b> | Bolsa                                                                                                                | <b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>            | BM&FBOVESPA                      |
| <b>Nome do Administrador:</b>           | OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.                                                                                             | <b>CNPJ do Administrador:</b>                                    | 36.113.876/0001-91               |
| <b>Endereço:</b>                        | Av. das Américas, 3434, Bl. 07 Sala 201 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ - 22640-102                          | <b>Telefones:</b>                                                | (21) 3514-0000                   |
| <b>Site:</b>                            | www.oliveiratrust.com.br                                                                                             | <b>E-mail:</b>                                                   | ger2.fundos@oliveiratrust.com.br |
| <b>Competência:</b>                     | 12/2018                                                                                                              |                                                                  |                                  |

| 1.  | Prestadores de serviços                                                                                                                                                           | CNPJ                       | Endereço                                                         | Telefone                            |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.1 | Gestor: POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.                                                                                                                                     | 05.45.1.6/68/0-00          | Av. Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar, Leblon, Rio de Janeiro, RJ | (21) 3205-9800                      |
| 1.2 | Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.                                                                                                                                             | 36.11.3.8/76/0-00          | Av. das Américas, nº 3434, bl 07, sala 201                       | (21) 3514-0000                      |
| 1.3 | Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S/S                                                                                                                            | 57.75.5.2/17/0-00          | Av. Alm. Barroso, 52 - Centro, Rio de Janeiro - RJ               | (21) 2131-5800                      |
| 1.4 | Formador de Mercado: BRASIL PLURAL CCTVM S.A.                                                                                                                                     | 05.81.6.4/51/0-00          | Rua Surubim, 373, cjs 01 (parte) e 02 (parte), São Paulo/SP      | (11) 3206-8000                      |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.                                                                                                                                   | 36.11.3.8/76/0-00          | Av. das Américas, nº 3434, bl 07, sala 201                       | (21) 3514-0000                      |
| 1.6 | Consultor Especializado:                                                                                                                                                          | ./-/-                      |                                                                  |                                     |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações:                                                                                                                               | ./-/-                      |                                                                  |                                     |
| 1.8 | <b>Outros prestadores de serviços':</b><br>Não possui informação apresentada.                                                                                                     |                            |                                                                  |                                     |
| 2.  | <b>Investimentos FII</b>                                                                                                                                                          |                            |                                                                  |                                     |
| 2.1 | <b>Descrição dos negócios realizados no período</b>                                                                                                                               |                            |                                                                  |                                     |
|     | <b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>                                                                                                                                   | <b>Objetivos</b>           | <b>Montantes Investidos</b>                                      | <b>Origem dos recursos</b>          |
|     | 19C0127869                                                                                                                                                                        | Renda e retorno de capital | 10.000.000,00                                                    | Recebimentos de juros e amortização |
|     | 19F0922406                                                                                                                                                                        | Renda e retorno de capital | 5.000.000,00                                                     | Recebimentos de juros e amortização |
|     | 19E0959096                                                                                                                                                                        | Renda e retorno de capital | 10.000.364,68                                                    | Recebimentos de juros e amortização |
|     | LOFT I FII                                                                                                                                                                        | Renda e retorno de capital | 2.999.999,99                                                     | Recebimentos de juros e amortização |
|     | RBVA11                                                                                                                                                                            | Renda e retorno de capital | 1.989.963,36                                                     | Recebimentos de juros e amortização |
|     | VINO11                                                                                                                                                                            | Renda e retorno de capital | 3.999.992,00                                                     | Recebimentos de juros e amortização |
|     | MCC11                                                                                                                                                                             | Renda e retorno de capital | 1.035.700,00                                                     | Recebimentos de juros e amortização |
| 3.  | <b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> |                            |                                                                  |                                     |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=68852&cvm=true>

1/4

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                         |                                                                    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|      | Para os exercícios seguintes o Fundo manterá sua política de investimento em ativos, preponderantemente CRI's, cujo lastro seja baseado em recebíveis imobiliários de operações originadas por grandes incorporadoras, e com estrutura adequada de garantia, especialmente na relação saldo da dívida X valor do imóvel. O Fundo também buscará aproveitar oportunidades de aquisição de LCI's e FII's para melhor rentabilidade do seu ativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                                                         |                                                                    |
| 4.   | <b>Análise do administrador sobre:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                                                         |                                                                    |
| 4.1  | <b>Resultado do fundo no exercício findo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                         |                                                                    |
|      | O resultado do Fundo para o exercício social findo em 31/12/2018 é de R\$ 12.626 (em milhares de reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                                                         |                                                                    |
| 4.2  | <b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                         |                                                                    |
|      | Os CRI's emitidos no Brasil têm remunerado os investidores com um prêmio em relação aos índices de inflação, em particular o IGP-M. Este prêmio guarda relação com as remunerações previstas nos contratos de financiamento imobiliário que usualmente lhes servem de lastro. Os prazos geralmente longos dos CRI e o fato do CRI ser um instrumento de investimento relativamente novo, tendo sido criado em 1997, também contribuem para existência deste prêmio, que tende a servir como fator de atração para todos os potenciais investidores. A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil é um mercado crescente dentro de um cenário favorável de aumento da demanda por financiamento por parte de incorporadoras, construtoras, loteadoras. Este desenvolvimento tem como uma base uma série de fatores, incluindo: (i) a instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário e aprimoramento do arcabouço legal; (ii) aumento da necessidade de financiamento do setor imobiliário e (iii) atratividade destes títulos por parte dos investidores. |                    |                                                         |                                                                    |
| 4.3  | <b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |                                                         |                                                                    |
|      | A perspectiva do Gestor e do Administrador para o período seguinte é ainda promover substituições pontuais na carteira de CRI investidos, além de manter a política de distribuição de resultados e amortização de cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |                                                         |                                                                    |
| 5.   | <b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                         |                                                                    |
|      | Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                                                         |                                                                    |
| 6.   | <b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    | <b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b> | <b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b> |
|      | <b>Relação de ativos imobiliários</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Valor (R\$)</b> |                                                         |                                                                    |
|      | 12H0028369                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.743.251,09       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 13H0072616                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 131.516,68         | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 13I0070394                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 68.620,80          | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 13I0070394                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6.793.459,55       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 14D0082239                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2.887.166,72       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 14J0105981                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 79.659,87          | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 15D0540147                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.841.243,41       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 15H0105148                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,00               | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 15L0542300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.493.665,11       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 16B0742429                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.755.050,07       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 16E0124944                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2.344.137,70       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 16H0210048                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3.604.686,32       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 16J0858697                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2.303.218,75       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 16L0139227                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.300.023,94       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 17D0097824                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.866.955,88       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 17F0169802                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,00               | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 17H0182068                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.218.540,82       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 17J0885406                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3.252.860,43       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 18D0788427                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9.096.433,82       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 18F0925002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8.558.884,26       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 19C0127869                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10.149.969,88      | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 19F0922406                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4.307.679,73       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
|      | 19E0959096                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9.700.928,02       | NÃO                                                     | 0,00%                                                              |
| 6.1  | <b>Críticos utilizados na referida avaliação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                                                         |                                                                    |
|      | Os ativos imobiliários do Fundo são Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), onde esses são marcados na curva ou a mercado, conforme ágio ou deságio do papel, conforme Manual de Precificação da Oliveira Trust.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                                                         |                                                                    |
| 7.   | <b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                         |                                                                    |
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                         |                                                                    |
| 8.   | <b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                         |                                                                    |
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                         |                                                                    |
| 9.   | <b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                         |                                                                    |
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                         |                                                                    |
| 10.  | <b>Assembleia Geral</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                                                         |                                                                    |
| 10.1 | <b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                         |                                                                    |
|      | Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ<br><a href="http://www.oliveiratrust.com.br">www.oliveiratrust.com.br</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                         |                                                                    |
| 10.2 | <b>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.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |                                                         |                                                                    |
|      | As solicitações dos itens (i) e (ii) podem ser direcionadas diretamente para e-mail da equipe de Administração, qual seja, <a href="mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br">ger2.fundos@oliveiratrust.com.br</a> ou ainda pelo "Fale Conosco" disponível no portal do administrador pelo link a seguir: <a href="http://www.oliveiratrust.com.br/portal/?item1=Atendimento&amp;item2=Fale_Conosco">http://www.oliveiratrust.com.br/portal/?item1=Atendimento&amp;item2=Fale_Conosco</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                                                         |                                                                    |
| 10.3 | <b>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.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                                                         |                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|
| <p>No que tange ao item (i): Os cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Com relação ao item (ii), para a realização de consulta formal aos Cotistas, o Administrador enviará carta registrada e/ou e-mail com aviso de recebimento para cada um dos Cotistas no endereço informado pelo Cotista em seu cadastro junto ao Administrador, a fim de consultá-los sobre a aprovação de determinada matéria, sendo que na carta de consulta formal deverá constar todas as informações necessárias para a tomada de decisão pelos Cotistas. Os Cotistas terão o prazo mencionado na respectiva comunicação para manifestar sua opinião através do envio de carta registrada ou e-mail com aviso de recebimento ao Administrador. Por fim, no que se refere ao item (iii), os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis antes do início da Assembleia Geral e desde que seja possível confirmar que a instrução de voto partiu do Cotista.</p> |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| 10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| O Regulamento do Fundo não prevê a possibilidade de realização de assembleia por meio eletrônico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| 11. Remuneração do Administrador                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| 11.1 Política de remuneração definida em regulamento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| <p>Pelos serviços prestados pelo Administrador e pelo Gestor ao Fundo, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração de 0,8% (oito décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, sendo apurada e provisionada a cada Dia Útil, até o último Dia Útil do mês de referência, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observada a remuneração mensal mínima de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), valor este a ser reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Valor pago no ano de referência (R\$):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        | % sobre o patrimônio contábil:     |                                                                    | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |                 |
| 104.699,74                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        | 0,10%                              |                                                                    | 0,10%                                    |                 |
| 12. Governança                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| 12.1 Representante(s) de cotistas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| 12.2 Diretor Responsável pelo FII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Nome:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | José Alexandre Costa de Freitas        |                                    | Idade:                                                             | 46                                       |                 |
| Profissão:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Diretor Presidente                     |                                    | CPF:                                                               | 008.991.207-17                           |                 |
| E-mail:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | alexandre.freitas@oliveiratrust.com.br |                                    | Formação acadêmica:                                                | Direito                                  |                 |
| Quantidade de cotas detidas do FII:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,00                                   |                                    | Quantidade de cotas do FII compradas no período:                   | 0,00                                     |                 |
| Quantidade de cotas do FII vendidas no período:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                                   |                                    | Data de início na função:                                          | 12/12/2012                               |                 |
| Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Nome da Empresa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Período                                | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |                                          |                 |
| Oliveira Trust                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Março/1992 - Data Atual                | Diretor Presidente                 | Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários                     |                                          |                 |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Evento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |                                    | Descrição                                                          |                                          |                 |
| Qualquer condenação criminal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                        |                                    | Não                                                                |                                          |                 |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |                                    | Não                                                                |                                          |                 |
| 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Faixas de Pulverização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nº de cotistas                         | Nº de cotas detidas                | % de cotas detido em relação ao total emitido                      | % detido por PF                          | % detido por PJ |
| Até 5% das cotas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 529,00                                 | 1.000.000,00                       | 100,00%                                                            | 81,39%                                   | 18,61%          |
| Acima de 5% até 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Acima de 10% até 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Acima de 15% até 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Acima de 20% até 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Acima de 30% até 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Acima de 40% até 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| Acima de 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |                                    |                                                                    |                                          |                 |
| 14.1 Ativo negociado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Natureza da transação                  | Data da transação                  | Valor envolvido                                                    | Data da assembleia de                    | Contraparte     |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (aquisição,<br>alienação ou<br>locação) |            |               | autorização |                                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|---------------|-------------|------------------------------------|
|                                                  | 19C0127869 - EMISSÃO: 1 - SÉRIE: 64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | aquisição                               | 29/03/2029 | 10.000.000,00 | 27/04/2016  | POLO CAPITAL<br>SECURITIZADORA S/A |
|                                                  | 19F0922406 - EMISSÃO: 1 - SÉRIE: 65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | aquisição                               | 11/07/2019 | 5.000.000,00  | 27/04/2016  | POLO CAPITAL<br>SECURITIZADORA S/A |
| <b>15. Política de divulgação de informações</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                         |            |               |             |                                    |
| 15.1                                             | <p><b>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.</b></p> <p>São considerados relevantes pelo Administrador qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou do Administrador ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I – atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II – venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à BM&amp;FBovespa, e também através do site do Administrador, no endereço <a href="https://www.oliveratruster.com.br/">https://www.oliveratruster.com.br/</a>. Adicionalmente, o Administrador adota segregação física da sua área de administração de fundos imobiliários em relação às áreas responsáveis por outras atividades e linhas de negócio. Neste sentido, o acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação.</p> |                                         |            |               |             |                                    |
| 15.2                                             | <p><b>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.</b></p> <p>Fundo listado em bolsa de valores (BM&amp;FBovespa), onde suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no website do Administrador: <a href="https://www.oliveratruster.com.br">https://www.oliveratruster.com.br</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                         |            |               |             |                                    |
| 15.3                                             | <p><b>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.</b></p> <p><a href="http://www.polocapital.com/sites/default/files/files/Política%20de%20Voto%20-%20Fundos%20de%20Investimento%20Polo%20Capital%20-%2018-Dez-15.pdf">http://www.polocapital.com/sites/default/files/files/Política%20de%20Voto%20-%20Fundos%20de%20Investimento%20Polo%20Capital%20-%2018-Dez-15.pdf</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |            |               |             |                                    |
| 15.4                                             | <p><b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                         |            |               |             |                                    |
| 16.                                              | <p><b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b></p> <p>Fundo não possui chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação da assembleia geral de cotistas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |            |               |             |                                    |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Anexos</b>            |  |
| <a href="#">5.Riscos</a> |  |

## 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 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|