

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA E SEGUNDA EMISSÕES DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO PARA INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM 476.

## PROSPECTO DO

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ n.º 29.267.567/0001-00

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em 5 de julho de 2018 sob o nº 0318027

Código ISIN: BRBARICTF003

Código de Negociação na B3: BARI11

Tipo ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

#### Administrador

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

CNPJ Nº 36.113.876/0001-91

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

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Fundo”), representado por seu administrador OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Administrador”).

O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador por meio de “*Instrumento Particular de Constituição do Rívia - Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 29 de novembro de 2017, o qual foi devidamente registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1099903, em 30 de novembro de 2017 (“Instrumento Particular de Constituição do Fundo”), conforme alterado posteriormente por (i) Ato do Administrador datado de 25 de junho de 2018, registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1106554, de 26 de junho de 2018; (ii) Assembleia Geral de Cotistas, de 18 de dezembro de 2018, registrada no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1370545, em 27 de dezembro de 2018; (iii) Ato do Administrador datado de 25 de abril de 2019, registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1116315, em 26 de abril de 2019; (iv) Assembleia Geral de Cotistas, de 06 de maio de 2019; (v) Assembleia Geral de Cotistas, de 14 de maio de 2019; e (vi) Assembleia Geral de Cotistas de 06 de agosto de 2019, que aprovou a versão do regulamento em vigor (“Regulamento”).

A primeira emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão e Cotas da Primeira Emissão”) foi aprovada mediante deliberação por Ato do Administrador realizado em 29 de novembro de 2017, o qual foi devidamente registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1099903, em 30 de novembro de 2017.

A segunda emissão das cotas do Fundo (“Segunda Emissão” e “Cotas da Segunda Emissão”, as quais, em

conjunto com as Cotas da Primeira Emissão, “Cotas”) foi aprovada mediante deliberação por Ato do Administrador realizado em 11 de outubro de 2019.

O Fundo foi registrado na CVM em 5 de julho de 2018 sob o nº 0318027.

Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), conforme código ANBIMA nº 495603, em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros vigente” (“Código ANBIMA”)

O Fundo realizou a distribuição pública da primeira emissão de Cotas, em série única, composta por 734.191 (setecentas e trinta e quatro mil, cento e noventa e uma) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 73.419.100,00 (setenta e três milhões e quatrocentos e dezenove mil e cem reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM n.º 476”).

O Fundo realizou a distribuição pública da segunda emissão de Cotas, em série única, composta por 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM n.º 476”).

**A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO (I) DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., NA QUALIDADE DE INTERMEDIÁRIO DA OFERTA (“INTERMEDIÁRIO LÍDER DA 1ª OFERTA”); E (II) DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., NA QUALIDADE DE INTERMEDIÁRIO DA OFERTA (“INTERMEDIÁRIO LÍDER DA 2ª OFERTA”), AMBAS REALIZADAS COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS ÀS REFERIDAS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR.**

**AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.**

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, as Cotas são negociadas no mercado secundário com 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, conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 06 de agosto de 2019, que aprovou a versão do Regulamento em vigor. (“Investidores”).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimentos, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 37 a 57 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

A autorização para funcionamento do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade

das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu administrador, do gestor, de sua política de investimentos, dos ativos que constituir seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

NO ÂMBITO DA 1ª E DA 2ª OFERTA DE COTAS, TODO COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E INGRESSAR NO FUNDO, ATESTOU, QUANDO DA ASSINATURA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO TER REBEBIDO EXEMPLAR DO REGULAMENTO DO FUNDO E QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”). A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, 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.

A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A data do presente Prospecto é 13 de março de 2020.

## ÍNDICE

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ANEXOS .....</b>                                                                               | <b>7</b>  |
| <b>DEFINIÇÕES.....</b>                                                                            | <b>8</b>  |
| <b>1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO .....</b>                                                    | <b>10</b> |
| Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas .....                                      | 10        |
| Características Básicas do Fundo .....                                                            | 10        |
| Público Alvo do Fundo.....                                                                        | 11        |
| Ativos Alvo.....                                                                                  | 11        |
| Política de Investimentos e Concentração .....                                                    | 11        |
| Das Cotas.....                                                                                    | 14        |
| Das Demonstrações Financeiras.....                                                                | 15        |
| Da Política de Distribuição de Resultados .....                                                   | 16        |
| Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador .....                                         | 16        |
| <b>Das Obrigações e Responsabilidades do Gestor .....</b>                                         | <b>20</b> |
| <b>Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços .....</b>         | <b>21</b> |
| Da Substituição do Administrador .....                                                            | 24        |
| Da Assembleia Geral de Cotistas.....                                                              | 25        |
| Do Representante dos Cotistas .....                                                               | 29        |
| Da Dissolução do Fundo e da Liquidação do Fundo.....                                              | 30        |
| Histórico de Negociação das Cotas Do Fundo.....                                                   | 31        |
| Declaração de Inadequação .....                                                                   | 31        |
| Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores.....                                 | 32        |
| <b>2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>                                                     | <b>32</b> |
| <i>Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo .....</i>                                           | <i>32</i> |
| <i>Tributação aplicável ao Fundo .....</i>                                                        | <i>34</i> |
| <b>3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO .....</b>                                      | <b>36</b> |
| <b>4. FATORES DE RISCO .....</b>                                                                  | <b>37</b> |
| Riscos de mercado.....                                                                            | 37        |
| Riscos institucionais. ....                                                                       | 38        |
| Risco de crédito. ....                                                                            | 39        |
| Riscos relacionados à liquidez. ....                                                              | 39        |
| Risco da Marcação a Mercado.....                                                                  | 40        |
| Riscos tributários. ....                                                                          | 40        |
| Riscos de alterações nas práticas contábeis. ....                                                 | 40        |
| Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. ....                       | 41        |
| Risco jurídico.....                                                                               | 41        |
| Risco de decisões judiciais desfavoráveis. ....                                                   | 41        |
| Risco de desempenho passado. ....                                                                 | 42        |
| Risco decorrente de alterações do Regulamento. ....                                               | 42        |
| Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. .... | 42        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Riscos de prazo. ....                                                                                                                                                                                                                                                             | 42 |
| Risco de concentração da carteira do Fundo. ....                                                                                                                                                                                                                                  | 42 |
| Risco de desenquadramento passivo involuntário. ....                                                                                                                                                                                                                              | 42 |
| Risco de disponibilidade de caixa. ....                                                                                                                                                                                                                                           | 43 |
| Risco relativo à concentração e pulverização. ....                                                                                                                                                                                                                                | 43 |
| Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. ....                                                                                                                                                                                                                  | 43 |
| Risco operacional. ....                                                                                                                                                                                                                                                           | 43 |
| Risco decorrente da aquisição de ativos em potencial conflito de interesse ....                                                                                                                                                                                                   | 43 |
| Risco de governança. ....                                                                                                                                                                                                                                                         | 44 |
| Risco relativo às novas emissões. ....                                                                                                                                                                                                                                            | 44 |
| Risco de restrição na negociação. ....                                                                                                                                                                                                                                            | 44 |
| Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. ....                                                                                                                                                                                             | 45 |
| Riscos relativos aos Ativos Alvo e risco de não realização dos investimentos. ....                                                                                                                                                                                                | 45 |
| Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento. ....                                                                                                                                                                                   | 45 |
| Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras. ....                                                                                                                                                                                      | 45 |
| Risco de crédito dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo. ....                                                                                                                                                                                                               | 46 |
| Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez. ....                                                                                                                                                                                                                                | 46 |
| Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo ....                                                                                                                                                                                                    | 46 |
| Riscos relativos ao setor imobiliário. ....                                                                                                                                                                                                                                       | 47 |
| <i>Risco imobiliário</i> ....                                                                                                                                                                                                                                                     | 47 |
| <i>Risco de regularidade dos imóveis</i> . ....                                                                                                                                                                                                                                   | 47 |
| <i>Risco de sinistro</i> ....                                                                                                                                                                                                                                                     | 48 |
| <i>Risco de desapropriação</i> ....                                                                                                                                                                                                                                               | 48 |
| <i>Risco do incorporador/construtor</i> ....                                                                                                                                                                                                                                      | 48 |
| <i>Risco de vacância</i> ....                                                                                                                                                                                                                                                     | 48 |
| <i>Risco de desvalorização dos imóveis</i> ....                                                                                                                                                                                                                                   | 49 |
| <i>Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior</i> ....                                                                                                                                                                                          | 49 |
| <i>Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento</i> ....                                                                                                                                                                                                 | 50 |
| <i>Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo</i> ....                                                                                                                                                                                                                          | 50 |
| <i>Risco relacionado à aquisição de imóveis</i> . ....                                                                                                                                                                                                                            | 50 |
| <i>Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis</i> ....                                                                                                                                                                                                            | 50 |
| <i>Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis</i> ....                                                                                                                                                                            | 51 |
| <i>Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos</i> .... | 51 |
| <i>Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário</i> ....                                                                                                                                                         | 51 |
| <i>Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público</i> ....                                                                                                                                                                                                 | 52 |
| <i>Risco de desastres naturais e sinistro</i> ....                                                                                                                                                                                                                                | 52 |
| <i>Riscos relacionados à regularidade de área construída</i> ....                                                                                                                                                                                                                 | 52 |
| <i>Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)</i> ....                                                                                                          | 52 |
| <i>Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários</i> ....                                                                                                                                                                                         | 53 |

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Riscos de despesas extraordinárias. ....                                                                                  | 53        |
| Não existência de garantia de eliminação de riscos. ....                                                                  | 53        |
| Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. .... | 54        |
| Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital. ....       | 54        |
| Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI. ....                                                                   | 54        |
| Risco de exposição associados à locação de imóveis.....                                                                   | 55        |
| Risco Regulatório .....                                                                                                   | 55        |
| Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....                                                                             | 55        |
| Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.....                                           | 55        |
| Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária .....                                           | 56        |
| Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. ....                                                           | 56        |
| A importância do Gestor. ....                                                                                             | 56        |
| Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento. ....                             | 56        |
| Risco de uso de derivativos.....                                                                                          | 56        |
| Informações contidas neste Prospecto. ....                                                                                | 57        |
| Demais riscos.....                                                                                                        | 57        |
| <b>5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA .....</b>                                                                                    | <b>58</b> |
| Demonstrações Financeiras.....                                                                                            | 58        |
| <b>6. DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....</b>                                                                               | <b>59</b> |
| Breve Descrição do Administrador.....                                                                                     | 59        |
| Declarações do Administrador .....                                                                                        | 59        |
| Breve Descrição do Gestor .....                                                                                           | 60        |
| <b>7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO .....</b>                                                                  | <b>62</b> |
| <b>8. RELACIONAMENTO .....</b>                                                                                            | <b>63</b> |
| Relacionamento entre o Administrador com Gestor.....                                                                      | 63        |
| Relacionamento entre o Administrador com o Escriturador.....                                                              | 63        |
| Relacionamento entre o Administrador com o Auditor Independente. ....                                                     | 63        |
| Relacionamento do Gestor com o Escriturador .....                                                                         | 63        |
| Relacionamento entre o Gestor com o Auditor Independente. ....                                                            | 63        |
| <b>9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....</b>                                                                                | <b>64</b> |
| <b>10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO .....</b>                                                    | <b>65</b> |

## **ANEXOS**

- I - Regulamento Consolidado, datado 06 de agosto de 2019.
- II - Ato do Administrador que aprovou a 1ª oferta de cotas, de 29 de novembro 2017.
- III - Ato do Administrador que aprovou a 2ª oferta de cotas, de 11 de outubro de 2019.
- IV- Ata da Assembleia Geral de Cotistas de 18 de dezembro de 2018, que deliberou sobre ato que caracteriza conflito de interesse.
- V - Ata da Assembleia Geral de Cotistas de 15 de fevereiro de 2019, que deliberou sobre ato que caracteriza conflito de interesse.
- VI - Ata da Assembleia Geral de Cotistas de 08 de maio de 2019, que deliberou sobre ato que caracteriza conflito de interesse.
- VII - Estudo de Viabilidade

## DEFINIÇÕES

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

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1ª Emissão</b>           | <p>É a primeira emissão de Cotas, em série única, composta por 734.191 (setecentas e trinta e quatro mil, cento e noventa e uma) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 73.419.100,00 (setenta e três milhões e quatrocentos e dezenove mil e cem reais), com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.</p> <p>A 1ª Emissão foi encerrada com a subscrição de 734.191 (setecentas e trinta e quatro mil, cento e noventa e uma) Cotas, no valor de até R\$ 73.419.100,00 (setenta e três milhões e quatrocentos e dezenove mil e cem reais).</p> |
| <b>2ª Emissão</b>           | <p>É a segunda emissão de Cotas, em série única, composta por até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.</p> <p>A 2ª Emissão foi encerrada com a subscrição de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).</p>                                                                                                           |
| <b>Administrador</b>        | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ANBIMA</b>               | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ativos Alvo</b>          | Cotas de outros FII, Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, Letras hipotecárias, Letras de crédito imobiliário, e Letras imobiliárias garantidas.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Auditor Independente</b> | <b>Grant Thornton Auditores Independentes</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.346.601/0001-25.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>B3</b>                   | B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>CNPJ</b>                 | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Cotas</b>                | Cotas emitidas pelo Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cotistas</b>              | Titulares de Cotas de emissão do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>CVM</b>                   | A Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Escriturador</b>          | <b>O ADMINISTRADOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Estudo de Viabilidade</b> | Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fundo</b>                 | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Gestor</b>                | BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, cj. 114 - Pinheiros                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Instrução CVM nº 400</b>  | a Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário e dá outras providências;                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Instrução CVM nº 472</b>  | Instrução da CVM n.º 472, de 31 de dezembro de 2008.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Instrução CVM nº 476</b>  | a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Investidores</b>          | 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, conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas, de 06 de agosto de 2019, que aprovou a versão do Regulamento em vigor. |
| <b>Prospecto</b>             | É o presente Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Regulamento</b>           | Regulamento do Fundo, datado de 06 de agosto de 2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

*As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

### Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas

O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador por meio de “*Instrumento Particular de Constituição do Rivia - Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 29 de novembro de 2017, o qual foi devidamente registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1099903, em 30 de novembro de 2017 (“*Instrumento Particular de Constituição do Fundo*”), conforme alterado posteriormente por (i) Ato do Administrador datado de 25 de junho de 2018, registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1106554, de 26 de junho de 2018; (ii) Assembleia Geral de Cotistas, de 18 de dezembro de 2018, registrada no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o n.º 1370545, em 27 de dezembro de 2018; (iii) Ato do Administrador datado de 25 de abril de 2019, registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1116315, em 26 de abril de 2019; (iv) Assembleia Geral de Cotistas, de 06 de maio de 2019; (v) Assembleia Geral de Cotistas, de 14 de maio de 2019; e (vi) Assembleia Geral de Cotistas de 06 de agosto de 2019, que aprovou a versão do Regulamento em vigor (“Regulamento”).

Originalmente, o Fundo foi constituído sob a denominação de RIVIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, posteriormente alterada para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII.

O Fundo foi registrado na CVM em 5 de julho de 2018 sob o n.º 0318027.

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

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

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

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

### Características Básicas do Fundo

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM nº 472, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de cotistas 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.

O Fundo está inscrito no CNPJ sob o n.º 29.267.567/0001-00 e tem sede na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, sede do Administrador.

O Fundo tem por objeto o investimento em ativos específicos, conforme descritos no item “Política de Investimentos”.

### **Público Alvo do Fundo**

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas, de 06 de agosto de 2019, que aprovou a versão do Regulamento em vigor. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

### **Ativos Alvo**

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

### **Política de Investimentos e Concentração**

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas no Regulamento, em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras selecionados pelo Administrador, preponderantemente em CRI emitidos por securitizadora devidamente autorizada pela CVM, observados os Critérios de Elegibilidade, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Sem prejuízo do disposto acima e do previsto no Regulamento, o Fundo poderá investir (a) até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido (i) em CRI de classe única, ou seja, emitidos com as mesmas características, não havendo na aludida emissão, CRI com relação de subordinação entre si ou de classes diferentes, ou (ii) em CRI cujo pagamento é realizado de forma preferencial em relação às demais classes de CRI da mesma emissão (“CRI Seniores”); e (b) até 5% (cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI cujo pagamento é honrado somente após o pagamento do CRI Sênior da mesma emissão (“CRI Subordinados”), observadas ainda as características básicas e os Critérios de Elegibilidade estabelecidos na regra geral para aquisição de CRI pelo Fundo, apresentada a seguir (“Regra Geral”):

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

- (i) os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários pulverizados, oriundos de (i) contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc); e/ou (ii) contratos de empréstimo, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comerciais, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições do Regulamento; e
- (ii) os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo.

Sem prejuízo da Regra Geral, o Fundo poderá investir até 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido em CRI que não observem as características e critérios apresentados na Regra Geral, desde que estes ativos apresentem as seguintes características:

- (i) os CRI poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97, sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo;
- (ii) os CRI poderão apresentar Loan-To-Value máximo de 80% (oitenta por cento), independente das características do lastro e das garantias apresentadas no título;
- (iii) os CRI poderão apresentar prazo máximo remanescente de 240 (duzentos e quarenta meses); e
- (iv) o volume financeiro de cada CRI adquirido pelo Fundo não poderá ultrapassar o limite de 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor do ativo na data da aquisição do mesmo.

#### *Critérios de Elegibilidade*

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

- (i) os créditos imobiliários deverão ser auditados por empresa que não integre o grupo econômico da emissora do CRI, sendo certo que aludida empresa deverá realizar a verificação do enquadramento dos créditos nos Critérios de Elegibilidade, conforme elencados nos incisos abaixo, bem como a análise da evolução financeira de cada um dos créditos imobiliários;
- (ii) os créditos imobiliários poderão ser originados de operação de cessões de créditos, lastro de CRI, na qual se opere a substituição do titular do crédito de maneira definitiva, ou seja, sem direito de regresso, mecanismo de recompra e/ou coobrigação do cedente do crédito (“Operações True Sale”), ou de operações de cessão de créditos, formalizadas para a estruturação de CRI, que apresentem algum tipo de coobrigação do respectivo cedente e/ou originador dos créditos;

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

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

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

(v) os empreendimentos imobiliários dos quais decorrem os créditos imobiliários deverão, obrigatoriamente, estar construídos, com respectivo “habite-se”, “Termo de Verificação de Obras - TVO” ou documento equivalente devidamente expedido; e

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

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade por meio de investimentos nos Ativos Alvo. O Fundo investirá primordialmente em CRIs, sendo certo que os ativos investidos devem respeitar os Critérios de Elegibilidade descritos em sua Política de Investimento. Atualmente, a carteira do Fundo é composta pelos seguintes ativos:

#### Fundos de Investimento Imobiliário - FII

| Código | Fundo  | CNPJ               | Quantidade | Valor (R\$) |
|--------|--------|--------------------|------------|-------------|
|        | KNCR11 | 16.706.958/0001-32 | 110.000    | 11.418.000  |
|        | KNIP11 | 24.960.430/0001-13 | 56.000     | 6.563.200   |
|        | KNHY11 | 30.130.708/0001-28 | 36.000     | 4.167.000   |
|        | MCCI11 | 23.648.935/0001-84 | 4.000      | 413.000     |
|        | BTCR11 | 29.787.928/0001-40 | 2.238      | 224.807     |
|        | BTCR13 | 29.787.928/0001-40 | 1.115      | 111.500     |
|        | MXRF11 | 97.521.225/0001-25 | 318.482    | 3.468.269   |
|        | MXRF13 | 97.521.225/0001-25 | 61.231     | 673.541     |
|        | CVBI11 | 28.729.197/0001-13 | 29.670     | 2.982.428   |

#### Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

| Companhia                      | Emissora                       | CNPJ               | Emissão | Série | Correção Monetária | Taxa de Juros (a.a.) | Data Vencimento | Quantidade | Valor Unitário (R\$) | Valor Total (R\$) |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------|-------|--------------------|----------------------|-----------------|------------|----------------------|-------------------|
| Bariguiuri Securitizadora S.A. | Bariguiuri Securitizadora S.A. | 10.608.405/0001-60 | 1ª      | 65ª   | IGPM               | 10,1264%             | 10/08/2033      | 3.241      | 7.461                | 24.180.431        |
| Bariguiuri Securitizadora S.A. | Bariguiuri Securitizadora S.A. | 10.608.405/0001-60 | 1ª      | 68ª   | IGPM               | 11,8636%             | 10/08/2033      | 2.430      | 7.430                | 18.054.417        |
| Bariguiuri Securitizadora S.A. | Bariguiuri Securitizadora S.A. | 10.608.405/0001-60 | 1ª      | 69ª   | IPCA               | 9,4377%              | 10/01/2034      | 1714       | 8.667                | 14855014,64       |
| Bariguiuri Securitizadora S.A. | Bariguiuri Securitizadora S.A. | 10.608.405/0001-60 | 1ª      | 71ª   | IGPM               | 9,8639%              | 12/04/2038      | 9.000      | 2.129                | 19.158.508        |
| Bariguiuri Securitizadora S.A. | Bariguiuri Securitizadora S.A. | 10.608.405/0001-60 | 1ª      | 74ª   | IGPM               | 8,8646%              | 13/10/2038      | 50.691     | 399                  | 20.246.309        |
| Bariguiuri Securitizadora S.A. | Bariguiuri Securitizadora S.A. | 10.608.405/0001-60 | 1ª      | 75ª   | IPCA               | 4,8000%              | 12/01/2030      | 12.000     | 1.002                | 12.025.030        |
| RB CAPITAL COMPANHIA DE SEC.   | RB CAPITAL COMPANHIA DE SEC.   | 02.773.542/0001-22 | 1ª      | 119ª  | IPCA               | 5,6500%              | 17/03/2027      | 3.050      | 974                  | 2.971.887         |
| HABITASEC EMISSORA S.A.        | HABITASEC EMISSORA S.A.        | 09.304.427/0001-58 | 1ª      | 84ª   | -                  | CDI+1,8%             | 17/05/2021      | 10.300     | 135                  | 1.390.580         |

**Letra de Crédito Imobiliário (LCI)**

| Nome                 |                    |            |            | Valor       |
|----------------------|--------------------|------------|------------|-------------|
| Emissor              | CNPJ               | Vencimento | Quantidade | Total (R\$) |
| BANCO ABC BRASIL S/A | 28.195.667/0001-06 | 19/05/2020 | 20.000     | 20.015.819  |

**Renda Fixa Compromissada**

| Título      |                  | Vencimento |            | Valor       |
|-------------|------------------|------------|------------|-------------|
| Lastro      | Emissor Lastro   | Operação   | Quantidade | Total (R\$) |
| LTN20200701 | Tesouro Nacional | Diário     | 62.961     | 61.999.041  |

Conforme aprovação expressa e específica realizada nas Assembleias Gerais de Cotistas (Anexos IV, V e V), nos dias 18 de dezembro de 2018, 15 de fevereiro de 2019 e 08 de maio de 2019, foi aprovada a aquisição pelo Fundo de CRIs de emissão da Barigui Securitizadora S.A., parte relacionada ao Gestor, , considerando o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos termos previstos no Parágrafo 1º do Art. 4º do Regulamento, o Administrador poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, exceto se de outra forma disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha, cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555 e operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, para atender suas necessidades de liquidez.

**Das Cotas**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

A propriedade das Cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro “Registro dos Cotistas” ou na central depositária das Cotas.

O Cotista:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional ou mediante contribuição dos Ativos Alvo, conforme descritos acima, não sendo permitidas cotas fracionárias.

As Cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 400 ou na Instrução CVM 476, conforme o caso.

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item.

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 do Regulamento e do presente Prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

Em caso de Cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

A oferta pública da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi realizada por meio do Administrador, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

A oferta pública da 2ª Emissão de Cotas do Fundo foi realizada por meio da Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

As demais emissões de Cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, observadas as regras de tributação dispostas neste Prospecto.

#### **Das Demonstrações Financeiras**

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o Fundo possua Cotista que seja investidor não residente e

que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos Cotistas arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, da documentação e veracidade dos direitos reais que o Fundo venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **Da Política de Distribuição de Resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme aqui disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

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

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

#### **Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador**

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento. A referida seleção deverá ser orientada pela Gestora do Fundo;
- (ii) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do



Fundo;

(b) não respondem direta ou indiretamente por quaisquer obrigações do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

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

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

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

(b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos relatórios da empresa de auditoria independente, a ser contratada pelo Fundo, e, quando for o caso, do(s) representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

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

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

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

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

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

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

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

(xi) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

(xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

- (xiv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (xv) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- (xvi) deliberar sobre a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xvii) informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência; e
- (xviii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - (a) distribuição de cotas do Fundo;
  - (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo;
  - (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
  - (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (a) as demonstrações financeiras
  - (b) o relatório do auditor independente; e
  - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) representante(s) de Cotista(s);
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas Ordinária.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;

e

(iii) fatos relevantes;

I.

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

É vedado ao Administrador no exercício de suas função e utilizando recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimos;

(iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar no exterior os recursos captados no País;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

(x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na

Instrução CVM nº 472;

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

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### **Das Obrigações e Responsabilidades do Gestor**

Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições do Regulamento e do Contrato de Gestão:

(i) identificar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários e as Aplicações Financeiras que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

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

(iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e às Aplicações Financeiras integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Parágrafo 2º do artigo 12 do Regulamento;

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

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

(vi) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras do Fundo;

(vii) cumprir todas as deliberações objeto de Assembleia Geral de Cotistas;

(viii) recomendar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos no Regulamento. O Fundo, através do Administrador e por este instrumento, constitui o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

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

#### *Taxa de Administração*

O administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração de até 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano ("Limite Máximo"), à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês ("Taxa de Administração").

Respeitado o Limite Máximo, será destinado ao Administrador, ao custodiante e ao agente de controladoria, o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, a serem pagos no último Dia Útil de cada mês, observado o rateio indicado nos itens (i) a (ii) abaixo ("Rateio") e a Remuneração Mínima Mensal.

(i) 25% (vinte e cinco por cento) serão destinados ao Administrador pela prestação dos serviços de administração do Fundo;

(ii) 25% (vinte e cinco por cento) serão destinados ao custodiante do Fundo pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo; e

(iii) 50% (cinquenta por cento) serão destinados ao agente de controladoria contratado para a prestação dos serviços controladoria dos ativos do Fundo.

#### *Remuneração Mínima Mensal*

A remuneração mínima mensal do Administrador, do custodiante e do agente de controladoria, observado o Rateio, será realizada conforme os critérios abaixo:

(i) R\$ 12.000,00 (doze mil reais), durante os primeiros 9 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000.00,00 (sessenta milhões de reais), o que ocorrer primeiro;

(ii) R\$ 16.700,00 (dezesseis mil e setecentos reais), durante os 7 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 9 (nove) meses, conforme descrito no item "i", acima, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume entre R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e R\$ 100.000.00,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro;

(iii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) após a transição da faixa anterior do valor mínimo mensal estabelecido no item (ii) acima, ou seja, após os primeiros 16 (dezesseis) meses de funcionamento

do Fundo, ou caso o Patrimônio Líquido do Fundo ultrapasse o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro.

Todos os valores da Taxa de Administração serão atualizados anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação do IGPM.

A Taxa de Administração engloba a remuneração devida à instituição escrituradora das Cotas do Fundo, a qual será de R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cota, considerando um valor mínimo mensal de R\$ 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta reais), enquanto o número de Cotistas do Fundo for inferior a 60 (sessenta) Cotistas.

Em caso de expansão do volume de Cotistas em número superior a 60 (sessenta) investidores, o valor mínimo mensal da remuneração da instituição escrituradora passará a ser de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

#### *Taxa de Gestão*

Pela prestação de serviços de gestão da Carteira do Fundo, o Gestor recebe uma remuneração equivalente à diferença entre a Taxa de Administração e a remuneração devida ao Administrador, ao custodiante, ao escriturador e ao agente de controladoria, indicadas acima.

#### *Taxa de Performance*

Além de parcela da Taxa de Administração devida pela prestação dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark, apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao Benchmark no mesmo período ("Taxa de Performance"), e calculado da seguinte forma:

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

$A_{mc}$  - Valor Contábil Ativos no mês observado (pré-distribuição), decrescido das despesas provisionadas no período, sendo que para CRI será utilizado o **Valor Contábil Ajustado CRI**.

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

onde,

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

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

onde,

**Saldo Devedor dos CRI** - Saldo devedor individual atualizado do CRI, observada a metodologia de

precificação do Administrador;

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

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

onde,

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

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

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

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

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

onde,

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

**A<sub>ma</sub>** – Somatória do Valor Contábil Ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, adicionado o capital integralizado no período de apuração corrente, sendo que para CRI serão utilizados o **Valor Contábil Ajustado CRI**.

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

onde,

**Valor Contábil Ativos** - Valor de todos os ativos pertencentes à Carteira do Fundo.

Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI.

**Capital Integralizado** - Volume financeiro integralizado no Fundo no período de apuração corrente; e

**Benchmark** - Variação da Taxa DI acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano.

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

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

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

**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.**

#### **Da Substituição do Administrador**

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

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

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

No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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



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

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

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

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

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **Da Assembleia Geral de Cotistas**

É de competência privativa da Assembleia geral de Cotistas do Fundo a deliberação sobre as seguintes matérias:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha do respectivo substituto;
- (iv) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (v) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vi) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (viii) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- (ix) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- (xi) alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

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

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos previstos acima.

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

O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

O percentual deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

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

O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- (ii) as informações exigidas na legislação vigente.

O Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, ou consultor especializado, ou pessoas a ele ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, Gestor ou consultor especializado, para prestação dos seguintes serviços: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de

análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo; e

(v) aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou consultor especializado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

Nos termos do artigo 34, § 2º, consideram-se pessoas ligadas:

(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado de seus administradores e acionistas/sócios;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor ou do consultor especializado, 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.

Foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, realizada no dia 14 de maio de 2019, a aquisição, pelo Fundo, de CRIs que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que sejam respeitados os seguintes critérios referentes ao ativo:

(i) sejam emitidos em mercado primário dentro da estrutura de mercado de capitais ou adquiridos no mercado secundário em mercado de balcão organizado;

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

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

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

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

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

(vii) sejam compatíveis à política de investimento do fundo.

## Do Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

A eleição do(s) representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor, no consultor especializado ou no controlador do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultoria especializada de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do Artigo 41 do Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a

proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(e) exercer as atribuições descritas neste artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

O(s) representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões do(s) representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento dos documentos conforme legislação aplicável, acima mencionados, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

O(s) representante(s) dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

O representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos da legislação em vigor.

O representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

### **Da Dissolução do Fundo e da Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

### Histórico de Negociação das Cotas Do Fundo

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>2020</b>                                             | 105,96     | 112,87     | 108,91     |
| <b>2019</b>                                             | 107,00     | 113,50     | 111,04     |

<sup>1</sup>Até 28 de fevereiro de 2020\*

| <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>1º Tri 2020</b>                                          | 105,96     | 112,87     | 108,91     |
| <b>4º Tri 2019</b>                                          | 107,00     | 113,50     | 109,65     |
| <b>3º Tri 2019</b>                                          | 108,02     | 115,50     | 113,40     |

<sup>2</sup>Até 28 de fevereiro de 2020\*

| <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>Fev-20</b>                                            | 105,96     | 108,20     | 107,10     |
| <b>Jan-20</b>                                            | 108,88     | 112,87     | 110,39     |
| <b>Dez-19</b>                                            | 107,99     | 109,93     | 109,13     |
| <b>Nov-19</b>                                            | 109,18     | 111,00     | 109,94     |
| <b>Out-19</b>                                            | 107,00     | 113,50     | 109,86     |
| <b>Set-19</b>                                            | 108,02     | 114,99     | 113,24     |
| <b>Ago-19</b>                                            | 108,71     | 115,50     | 113,47     |

<sup>3</sup>Até 28 de fevereiro de 2020\*

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

\* Fonte dos dados: Broadcast/Março de 2020

### Declaração de Inadequação

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os cotistas que pretendam investir nas cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. 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 n.º 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário 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 imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

#### **Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores**

Em 18 de dezembro de 2018 foi deliberado em Assembleia Geral de Cotistas o registro das Cotas do Fundo em ambiente de bolsa de valores, qual seja a B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão, para negociação das cotas no mercado primário.

As Cotas do Fundo poderá ser negociadas no mercado secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM 476.

## **2. 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. Alguns titulares de 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 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.

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

#### **A) IOF/Títulos**

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das 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.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

*(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.

### 3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pelo Administrador aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do Fundo, 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.

Cumprido ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores do Administrador, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

- (i) **Administrador:** [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br) - na página principal, clicar em “Fundos”, e selecionar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I”;
- (ii) **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - na página principal, clicar em “Fundos”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII” e clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, localizar o documento pretendido;
- (iii) **B3:** [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) - na página principal, clicar em “Listagem”, em “Saiba Mais”, localizar “Fundos de Investimento Imobiliário (FII)” e clicar em “Saiba Mais”, clicar em “Fundos de Investimento Listados na B3 - FII”, localizar e clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar o documento pretendido.

#### 4. FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando 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, o Administrador, 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 Alvo 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 enfrenta 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 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 Alvo 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 Alvo 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 Alvo, 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 de Cotistas 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 Alvo objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

#### **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 tenha 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 decorrente da aquisição de ativos em 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. Independentemente da aprovação dos atos que caracterizem situações de conflito de interesses, não é possível assegurar que eventuais aquisições não acarretarão perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

O Fundo, o Administrador e o Gestor 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 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 Alvo 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 Alvo 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, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

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

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

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

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

**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 fundo de investimento imobiliário 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, 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 LFs 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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.

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 comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos 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 Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

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

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

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

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

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente 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, conseqüentemente aos Cotistas.

#### **Riscos de despesas extraordinárias.**

O Fundo está sujeito 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, conseqüentemente, 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 FIs 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 Limites de Concentração. 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 Ativos de Liquidez 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 exclusivamente para fins de proteção patrimonial mas 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.

#### **Informações contidas neste Prospecto.**

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

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

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.**

## **5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA**

### **Demonstrações Financeiras**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras (quando houver), os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

**(i) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII”, acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);

**(ii) ADMINISTRADOR:**

[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br) - na página principal, clicar em clicar em “Fundos”, e selecionar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I”;

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 37 a 57 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

## 6. DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

### Breve Descrição do Administrador

O Fundo é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.

A administração do Fundo é realizada pelo Administrador, na forma da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM n.º 472, tendo sido indicado o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, como Diretor Responsável.

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 160 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); FII's; FIP; FI 555; FMIEE, entre outros.

A Oliveira Trust detém posição de destaque na Administração, Custódia e Controladoria 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 administrada de 177 Fundos em operação, em montante superior a R\$ 63,5 bilhões, de 162 fundos sob custódia, em montante superior a R\$ 51,9 bilhões e de 164 fundos nos quais prestamos os serviços de controladoria em montante superior a R\$ 52 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.

### Declarações do Administrador

O Administrador declara, nos termos do art. 56, caput e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM n.º 400, que (i) este Prospecto, incluindo o estudo de viabilidade econômico-financeira, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo

de viabilidade econômico-financeira integrante deste Prospecto, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo.

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

#### Breve Descrição do Gestor

A Barigui Gestão de Recursos Ltda é um asset focado em produtos estruturados alternativos. A gestora nasceu da junção de todo o conhecimento da cadeia de financiamento imobiliário pulverizado e corporativo do Grupo Barigui com o extenso conhecimento do mercado de capitais de um de seus sócios fundadores, Herculano Aníbal Alves. Ao todo são mais de 1 bilhão de reais em empréstimos concedidos (Barigui Financeira e Barigui Hipotecária) e mais de 6 bilhões de reais em CRI estruturados (Barigui Securitizadora), somados à experiência de gestão de 10 bilhões de reais em ativos sob gestão do sócio fundador Herculano.

O conhecimento, diligência e prática trazidos pelas frentes de atuação em crédito imobiliário pulverizado no Brasil afora credenciaram o Grupo Barigui na identificação e desenvolvimento de novas oportunidades. A Barigui Gestão de Recursos Ltda foi criada para oferecer produtos de rentabilidade consistente e coerentes à matriz de risco trabalhada pelo Grupo Barigui ao longo de sua história. Isto se dá por meio da ampliação do desenvolvimento de produtos estruturados deste perfil de crédito.

Herculano Alves aporta toda sua experiência e diligência na companhia, adquiridas em mais de 30 anos de atuação no Mercado de Capitais, e conduz as diretrizes administrativas e de gestão da empresa. A gestora possui vida própria e atua de maneira independente do restante das frentes de atuação do Banco Bari, na busca dos melhores resultados para seus clientes. Regras claras de atuação e estruturas de co-investimento balizam o relacionamento e co-existência com o restante do grupo Barigui.

#### Sumário da Experiência do time da Barigui Asset

##### **Herculano Alves**

CEO e Diretor de Gestão da Barigui Asset. Anteriormente foi Head de Renda Variável da Bradesco Asset Management (BRAM), Head de Equities no ABN Amro Bank Brasil, Investment Manager no Unibanco e Analista de Crédito Sênior no Banco Bozano Simonsen. Atualmente é membro do conselho de administração da TIM e membro dos conselhos fiscais da Cielo, Grendene e Gerdau. Economista com Mestrado pela EAESP - FGV/SP.

##### **Rodrigo Pinheiro**

Presidente do Conselho de Administração do Asset e CEO do Banco Bari. Anteriormente foi Head de Equities do Banco Espírito Santo para países Ibéricos, Gestor na Old Mutual Asset Managers de Londres, cobrindo Latam, e Equitiy Research no BCP Group em Portugal. Economista com MBA na Cranfield Business School, UK.

##### **Maria Teresa Fornea Caron**

Maria Teresa está à frente da área de Risco & Compliance do Asset. Fundou a Bcredi e foi COO do Banco Bari. Formada em Direito pela UNICURITIBA, possui MBA pela Kellogg School of Management

(IL, USA), tendo executado seu Summer Job na Equity International (Chicago, IL). Anteriormente, integrou o time de Wealth Management do Citibank Brasil, em Curitiba/PR.

**Julien Avril**

Foi responsável pela Estruturação e Administração dos CRI emitidos na Barigui Securitizadora, por 5 anos. Anteriormente, foi analista de produtos na CETIP, Julien é formado em Engenharia de Produção pela FEI.

**Pedro Klüppel**

Foi Capital Markets Manager para América do Sul na Cushman & Wakefield. Responsável pela estruturação do FII Caixa Incorporação na XP Investimentos. Asset Manager na Brookfield Shopping Centers. Administrador pela EAESP - FGV/SP.

## **7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO**

### **(i) Administrador**

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052 - Itaim Bibi, São Paulo - SP

Diretor Responsável pela administração do Fundo: José Alexandre Costa de Freitas

Telefone: (21) 3514-0000

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

### **(ii) Gestor**

Nome: **BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Endereço: Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, cj. 114 - Pinheiros, cidade de São Paulo/SP

Telefone: (11) 2144-4037

E-mail: herculano@bariguiasset.com.br

### **(iii) Auditores Independentes**

Nome: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**

CNPJ: 10.830.108/0001-65

Endereço: Rua Luís Carlos Berrini, nº 105, 12º andar - Itaim Bibi, cidade de São Paulo/SP

Telefone: (11) 3886-5100

## **8. RELACIONAMENTO**

### **Relacionamento entre o Administrador com 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 entre o Administrador com o Escriturador**

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

### **Relacionamento entre o Administrador com o Auditor Independente.**

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

O 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 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 entre o Gestor com o Auditor Independente.**

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

O Gestor 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.

## 9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto estará disponível para os investidores no endereço do Administrador, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites:

Administrador: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br) - na página principal, clicar em “Fundos”, e selecionar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I”;

- Na CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII” e clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, clicar em “Prospecto” ou “Regulamento” e indicar a data de referência;
- Na B3: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) - na página principal, clicar em “Listagem”, em “Saiba Mais”, localizar “Fundos de Investimento Imobiliário (FII)” e clicar em “Saiba Mais”, clicar em “Fundos de Investimento Listados na B3 - FII”, localizar e clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar e clicar em “Prospecto”.

Informações complementares sobre o Fundo poderão ser obtidas junto ao Administrador, à CVM ou à B3.

*Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 37 a 57 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.*

### Comissão de Valores Mobiliários - CVM

#### Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º  
Andares - Centro CEP 20050-901  
Rio de Janeiro - RJ - Brasil  
**Telefone:** 55 21 3554-8686

#### São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340  
2º, 3º e 4º andares  
Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010  
São Paulo - SP - Brasil  
**Telefone:** 55 11 2146-2000



## 10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO

A tabela abaixo descreve a composição, número de participações e quantidade de Cotas detidas por cada tipo de Investidor, considerando a data base de 28 de fevereiro de 2020.

|                                                                                                                        | Número de Investidores | Quantidade de Valores Mobiliários |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Pessoas físicas                                                                                                        | 4.837                  | 760.391                           |
| Clubes de Investimento                                                                                                 |                        |                                   |
| Fundos de Investimento Imobiliário (FII)                                                                               | 9                      | 1.244.167                         |
| Fundos de Investimento (Exeto FII)                                                                                     | 9                      | 217.374                           |
| Entidades de previdência privada                                                                                       |                        |                                   |
| Companhias seguradoras                                                                                                 |                        |                                   |
| Investidores estrangeiros                                                                                              |                        |                                   |
| Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição                                                 |                        |                                   |
| Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio                                        |                        |                                   |
| Demais instituições financeiras                                                                                        |                        |                                   |
| Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio                                        |                        |                                   |
| Demais pessoas jurídicas                                                                                               | 11                     | 12.259                            |
| Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio |                        |                                   |
| Outros                                                                                                                 |                        |                                   |
| <b>Total</b>                                                                                                           | <b>2.234.191</b>       | <b>2.234.191</b>                  |

**ANEXO I**  
*Regulamento Consolidado, datado de 06 de agosto de 2019*

---

**REGULAMENTO**

**DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII**

## ÍNDICE

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I - DO FUNDO .....                                                                | 4  |
| CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO .....                                                       | 4  |
| CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....                                              | 10 |
| CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....                                        | 14 |
| CAPÍTULO V - DA GESTÃO .....                                                               | 16 |
| CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....                                             | 18 |
| CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....                                                 | 18 |
| CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....                                         | 19 |
| CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....                                                 | 24 |
| CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....                                         | 27 |
| CAPÍTULO XI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....                                           | 31 |
| CAPÍTULO XII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO..... | 34 |
| CAPÍTULO XIII - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....                                            | 38 |
| CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....                                                 | 41 |
| CAPÍTULO XV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....                                          | 43 |
| CAPÍTULO XVI - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS.....                                         | 43 |
| CAPÍTULO XVII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS .....                            | 44 |
| CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS .....                                                  | 47 |

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

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

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

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

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

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

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

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

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

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

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

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

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

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

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

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

- a) distribuição de cotas do Fundo;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo;
- c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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

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

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

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

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

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

IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

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

I - receber depósito em sua conta corrente;

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

III - contrair ou efetuar empréstimo;

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

V - aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação

de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

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

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

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

XIII - realizar operações com derivativos, observado o Artigo 19, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

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



### CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

- (i) R\$ 12.000,00 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), o que ocorrer primeiro;

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

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

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

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

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

**Artigo 8º** Além de parcela da Taxa de Administração devida pela prestação dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte

por cento) do que exceder à variação de 100% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros ("Taxa DI") acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano ("Benchmark"), apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao *Benchmark* no mesmo período ("Taxa de Performance"), e calculado da seguinte forma:

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

onde,

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

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

onde,

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

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

onde,

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

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

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

onde,

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

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

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

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

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

onde,

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

e,

$A_{ma}$  – Somatória do Valor Contábil Ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, adicionado o capital integralizado no período de apuração corrente, sendo que para CRI serão utilizados o *Valor Contábil Ajustado CRI*.

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

onde,

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

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

e,

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

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

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

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

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

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

#### CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR



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

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

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

**Parágrafo 3º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

**Parágrafo 7º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo

de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 8º:** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 9º:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO V - DA GESTÃO**

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

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

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

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

III - Elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Aplicações Financeiras;

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

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

VI - Reinvestir os recursos gerados pelos investimentos realizados, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, em especial na Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei nº 9.779") e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

**Artigo 12** Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor ("Contrato de Gestão"):

I - Identificar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários e as Aplicações Financeiras que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II - Celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

III - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e às Aplicações Financeiras integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Parágrafo 2º abaixo;

IV - Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

V - Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;



VI - Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras do Fundo;

VII - Cumprir todas as deliberações objeto de Assembleia Geral de Cotistas;

VIII - Recomendar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 1º:** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e por este instrumento, constitui o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

**Parágrafo 2º:** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 3º abaixo.

#### **CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 13** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

**Artigo 14** O serviço de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo poderá ser prestado pelo Administrador ou poderá ser prestado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador em nome do Fundo.

**Artigo 15** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

#### **CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 16** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por

18

meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, (ii) em Aplicações Financeiras, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras que comporão a Carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

## CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

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

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

**Parágrafo 3º:** Especificamente em relação aos créditos imobiliários pulverizados lastros dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pelo Fundo, deverão ainda ser observados os seguintes requisitos e critérios de elegibilidade, pelo Gestor, na respectiva data de aquisição pelo Fundo, em conformidade com as informações constantes do respectivo termo de securitização dos CRI (“Críticos de Elegibilidade”):

I. os créditos imobiliários deverão ser auditados por empresa que não integre o grupo econômico da emissora do CRI, sendo certo que aludida empresa deverá realizar a verificação do enquadramento dos créditos nos Critérios de Elegibilidade, conforme elencados nos incisos deste parágrafo 3º, bem como a análise da evolução financeira de cada um dos créditos imobiliários;

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 4º: Os custos de emissão dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pelo Fundo deverão, obrigatoriamente, respeitar os seguintes limites totais:

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

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

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

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

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



elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo;

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

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

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

**Parágrafo 6º:** O Fundo poderá adquirir CRI no mercado primário ou secundário, bem como poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 7º:** O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, observados os limites de modalidades de ativo financeiro e os limites de concentração por emissor estabelecidos na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

**Parágrafo 8º:** Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista neste Capítulo VIII, poderão eventualmente compor a Carteira de Investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários ou Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo.

**Parágrafo 9º:** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do 51º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 18** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;

II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Especializado, ou pessoas a ele ligadas;

III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV - a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Nos termos do artigo 34, § 2º, consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**Parágrafo 3º:** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, Gestor ou Consultor Especializado.

**Parágrafo 4º:** Foi aprovada em Assembleia Geral, realizada no dia 14 de maio de 2019, a aquisição, pelo Fundo, de CRIs que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que sejam respeitados os seguintes critérios referentes ao ativo:

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

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

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

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

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

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

VII - sejam compatíveis à política de investimento do fundo.

## **CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 19** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Imobiliários;

II - moeda corrente nacional; e

III - Aplicação Financeiras.

**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

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

**Parágrafo 3º:** Os Ativos Imobiliários, preponderantemente os CRI enquadrados na Regra Geral, a serem adquiridos pelo Fundo, deverão, com base na natureza do lastro, respeitar os seguintes limites em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo:

| <b>Natureza do crédito<br/>Imobiliário lastro dos CRI</b> | <b>Limite em relação ao Patrimônio<br/>Líquido do Fundo</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Residencial</b><br>Financiamento à Aquisição           | 100% do Patrimônio Líquido                                  |
| <b>Comercial</b><br>Financiamento à Aquisição             | 100% do Patrimônio Líquido                                  |
| <b>Loteamento</b><br>Financiamento à Aquisição            | 40% do Patrimônio Líquido                                   |
| <b>Empréstimos com<br/>Garantia Real Imobiliária</b>      | 60% do Patrimônio Líquido                                   |

**Parágrafo 4º:** Os Ativos Imobiliários, preponderantemente os CRI enquadrados na Regra Geral, deverão obedecer aos seguintes limites máximos de concentração geográfica em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo:



|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Região Sul          | Capitais: 100%            |
|                     | Região Metropolitana: 80% |
|                     | Interior: 50%             |
| Região Sudeste      | Capitais: 100%            |
|                     | Região Metropolitana: 80% |
|                     | Interior: 50%             |
| Região Centro-Oeste | Capitais: 40%             |
|                     | Região Metropolitana: 20% |
|                     | Interior: 10%             |
| Região Norte        | Capitais: 20%             |
|                     | Região Metropolitana: 05% |
|                     | Interior: 2,5%            |
| Região Nordeste     | Capitais: 30%             |
|                     | Região Metropolitana: 05% |
|                     | Interior: 2,5%            |

**Artigo 20** Os Ativos Imobiliários e as garantias reais imobiliárias vinculadas aos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada ("Laudo de Avaliação").

**Artigo 21** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: [www.bariguiasset.com.br](http://www.bariguiasset.com.br).

**Artigo 22** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em:

- I. Aplicações Financeiras; e
- II. Moeda Corrente Nacional.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Aplicações Financeiras, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 23** Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Artigo 24** A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

**Artigo 25** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

#### **CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 26** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “i” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

I - demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II - alteração do Regulamento;

III - destituição ou substituição do Administrador, e escolha do respectivo substituto;

IV - fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

V - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VI - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

VII - eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

VIII - alteração do prazo de duração do Fundo;

IX - aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e

X - alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) de redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

**Artigo 27** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

**Artigo 28** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

**Parágrafo 1º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 2º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 3º:** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 4º:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 3º, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 59, inciso V, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 59, VI, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 27, acima.

**Parágrafo 1º:** A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo 2º:** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 3º:** O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no 52º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 4º:** O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 30** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 26, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 6º:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I - o Administrador e/ou o Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.



**Parágrafo 7º:** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;

II - no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**Parágrafo 8º:** O Cotista do Fundo que detiver Cotas em montante superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo, e seja parte ligada a uma companhia securitizadora ou *servicer* de crédito, não terá direito a voto decorrente da titularidade de Cotas que exceder ao limite de 10% (dez por cento) estabelecido neste parágrafo.

**Artigo 31** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

**Parágrafo Único:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 32** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

## **CAPÍTULO XI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 33** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item IX, do artigo 26, acima.

**Parágrafo 3º:** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 34** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I - ser Cotista do Fundo;

II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 35** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I - fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II - emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do Artigo 41 deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III - denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV - analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V - examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI - elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) exercer as atribuições descritas neste artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

**Parágrafo 2º:** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do



exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 35, acima.

**Parágrafo 3º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 4º:** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 35, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 5º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo 7º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 8º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Artigo 36** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 28 deverão incluir:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 35 acima; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

## **CAPÍTULO XII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 37** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

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

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, devendo ser subscritas Cotas observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

**Parágrafo 3º:** Attingido o montante mínimo indicado acima, o Administrador poderá (i) decidir por cancelar o saldo de Cotas não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá: (a) ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e (b) ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

**Parágrafo 4º:** As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ("Oferta Restrita"), a qual será realizada e liderada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta Restrita.

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

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

**Parágrafo 7º:** No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na primeira data de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

**Parágrafo 8º:** Na emissão de Cotas da 1ª Emissão do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

**Parágrafo 9º:** Na 1ª Emissão não haverá valor mínimo e valor individual máximo de subscrição por Cotista, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

**Parágrafo 11:** As Cotas serão admitidas à negociação e liquidação no mercado secundário administrado e operacionalizado pela B3.

**Artigo 39** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto à instituição escrituradora, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 40** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

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

**Parágrafo 1º:** Ainda no intuito de atender à política de investimentos do Fundo e após ouvidas as recomendações do Gestor, o Administrador poderá deliberar, sem a necessidade prévia de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, emissões de cotas subsequentes à Segunda Emissão no montante total de

36

até R\$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos mil reais), desde que: (i) o Fundo possua no mínimo 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos Imobiliários (que para este fim não englobam LCIs), e (ii) o volume financeiro individual de cada emissão de cotas subsequentes não seja superior a 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao ato do Administrador que deliberar sobre a nova emissão.

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

I - O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II - Aos Cotistas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido aos cotistas do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. O prazo para exercício do direito de preferência não pode ser inferior a 10 dias úteis.

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

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

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

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; E

IV - condições para integralização de Cotas.

**Artigo 43** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

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

**Artigo 45** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis.

**Artigo 46** Observadas as restrições aplicáveis na legislação e regulamentação pertinentes ao Fundo e às espécies de ofertas públicas de distribuição de Cotas, as Cotas emitidas pelo Fundo, depois de estarem integralizadas, poderão ser registradas para negociação no mercado secundário, nos termos do parágrafo 11, do artigo 38 deste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

**Parágrafo 2º:** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

### **CAPÍTULO XIII - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 47** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.



**Artigo 48** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 49** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 26 deste Regulamento;

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;

III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

**Parágrafo 2º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

**Artigo 50** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de amortização das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 51** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a

39

proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil Brasileiro”), informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 7º:** Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo 8º:** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com

a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Parágrafo 9º:** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

#### **CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 52** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração e eventuais honorários e despesas relacionadas à contratação de consultores de investimentos.

II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;



IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 53** O Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento pela aquisição de bens e direitos para Carteira do Fundo;

III - pagamento de rendimentos aos Cotistas; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

## **CAPÍTULO XV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 54** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 55** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 56** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**Parágrafo 1º:** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

## **CAPÍTULO XVI - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

**Artigo 57** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

**Parágrafo 2º:** O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão

jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do referido período de apuração vigente, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

**Parágrafo 5º:** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO XVII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 58** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador e/ou nos endereços eletrônicos indicados abaixo.

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

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

*Telefone:* (21) 3514-0000

**Artigo 59** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do Auditor Independente; e

c) formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

**Artigo 60** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

**Parágrafo 1º** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as

45

Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2º** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º** Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 4º** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV - o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII - a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII - alteração do Administrador;

IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII - desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII - emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 5º:** O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

**Artigo 61** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 62** O Administrador exercerá o direito do voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo norteado pela lealdade em relação aos interesses do Fundo e seus cotistas, empregando, na defesa dos direitos dos cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a Carteira do Fundo.

## **CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS**



**Artigo 63** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**Parágrafo único:** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 64** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2019.

---

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

## ANEXO II

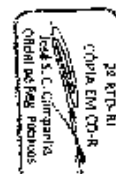
Ato do Administrador que aprovou a 1ª Oferta de Cotas, de 29 de novembro de 2017



### INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO RIVIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados ("Administrador"), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**RIVIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá na realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados, de natureza não residencial, nos termos da Política de Investimento definida no Anexo I do Regulamento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração comercial dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
2. Assumir a função de administração do Fundo, na forma do Regulamento neste ato aprovado;
3. O Diretor responsável pela Administradora perante a Secretaria da Receita Federal nos termos da regulamentação pertinente, bem como pela administração do Fundo, aos termos da Instrução CVM nº 472, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do Fundo e também pela prestação de informações a esse relativas, será o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 78657 expedida pela OAB/RJ em 08 de março de 2008, inscrito no CPF sob o nº 008.991.207-17, com endereço profissional na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca;
4. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do **RIVIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;





5. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para a constituição e funcionamento do Fundo, observado que a 1ª Emissão de Notas do Fundo será objeto de Oferta Pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2017.

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

Capitão Napoleão Almeida  
Diretor

ADMINISTRADOR

Dr. Henrique Amara  
Advogado

Testemunhas:

Nome: Renan Faria Moreira Tavares  
CPF: RG: 21.851.404-8  
CPF: 120.426.057-36

Nome: Matheus Alves Cavalcini Oliveira  
CPF: RG: 27.806.443-8  
CPF: 137.619.877-06



### ANEXO III

Ato do Administrador que aprovou a 2ª Oferta de Cotas, de 11 de outubro de 2019

#### ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ nº 29.267.567/0001-00

Pelo presente instrumento particular, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei n.º 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob nº 29.267.567/0001-00 ("Fundo"), por seus representantes legais infra-assinados, RESOLVE:

1. Com fundamento no artigo 41 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão"), para subscrição, mediante oferta pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), com as seguintes características ("Oferta Restrita"):

- a) Quantidade de cotas emitidas: 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas;
- b) Preço de emissão das cotas: 100,00 (cem reais);
- c) Valor da emissão: Até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante da Oferta");
- d) Período de Alocação: O início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder (abaixo definido) à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais (abaixo definido), em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476/09 ("Comunicação de Início"). A Comunicação de Início deverá ocorrer após o encerramento do Período de Preferência (abaixo definido). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada de tal prorrogação ("Período de Alocação");
- e) Distribuição Parcial da Oferta: Na 2ª Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, respeitado o valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Valor Mínimo

da Oferta" e "Distribuição Parcial"), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) cotas, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o aviso de encerramento será informado à CVM ("Aviso de Encerramento");.

f) Séries: A 2ª Emissão será efetuada em série única;

g) Forma e integralização: Todas as cotas da 2ª Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;

h) Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, (Investidores Profissionais) sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09;

i) Aplicação Mínima: A aplicação inicial mínima de, no mínimo, 100 (cem) cotas, correspondentes a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a que os investidores estão sujeitos no âmbito da Oferta, inexistindo valores máximos ("Aplicação Mínima"), sendo certo que não haverá Aplicação Mínima para a subscrição de cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

j) Direitos das cotas: Cada cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo. As cotas da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, ocasião em que passará a deter direitos iguais às demais cotas do Fundo;

k) Regime de distribuição das cotas: As Cotas serão colocadas com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

l) Registro, Negociação e Custódia das cotas: As Cotas serão registradas no Sistema de Distribuição de Ativos da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "DDA", respectivamente). As Cotas serão liquidadas financeiramente por meio do DDA e custodiadas eletronicamente na B3, sendo depositadas para negociação no mercado secundário administrado e operacionalizado pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3 e pelas cotas eventualmente integralizadas fora do ambiente B3.

m) Direito de Preferência: Conforme disposto no artigo 41, parágrafo 2º, inciso II do Regulamento, será assegurado aos cotistas, detentores de cotas de emissão do Fundo, na data de início da respectiva oferta, assim considerada a data divulgação do Fato Relevante que tenha por

objeto informar a aprovação da 2ª Emissão ("Fato Relevante"), o direito de preferência na subscrição das cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), no período divulgado no Fato Relevante, o qual não poderá ser inferior a 10 (dez) dias úteis ("Período de Preferência"), na proporção do número de cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de cotas de 2,0430650880 durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

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

Não haverá Aplicação Mínima para a subscrição de cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (a) de 18 de outubro de 2019, inclusive, até 30 de outubro de 2019, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) de 18 de outubro de 2019, inclusive, até 31 de outubro de 2019, inclusive, junto ao Administrador, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), por meio do email [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br), e junto ao Coordenador Líder no e-mail [mercadodecapitais@orama.com.br](mailto:mercadodecapitais@orama.com.br), observados os prazos e os procedimentos operacionais destes.

O cotista que deseje exercer o seu Direito de Preferência junto ao Escriturador ou o Coordenador Líder deverá entrar em contato com o Escriturador ou o Coordenador Líder nos emails acima descritos, para que lhes seja encaminhada o formulário para exercício do direito de preferência.

Em observância à faculdade prevista no inciso III do Parágrafo 2º do artigo 41 do Regulamento, será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas, total ou parcialmente, por meio do Escriturador, e não junto à B3, a partir de 18 de outubro de 2019, inclusive, e até 30 de outubro de 2019, inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Preferência.

O cotista que deseje ceder o seu Direito de Preferência junto ao Escriturador deverá entrar em contato com o Escriturador no email acima descritos para que lhes seja encaminhada o respectivo formulário. No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas,

presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada no 2º (segundo) dia útil seguinte à data de encerramento do Período de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), qual seja 04 de novembro de 2019, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas no âmbito da Oferta Restrita exclusivamente junto a Investidores Profissionais.

Durante o Período de Preferência, o cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas ("Recibo de Subscrição").

Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Cotas adquirida pelo cotista, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Cotas adquiridas no âmbito da Oferta Restrita ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, 51º e 52º, da Instrução CVM nº 472/08 ("Investimentos Temporários"), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Nova Cota devido pelo cotista que exerceu seu Direito de Preferência em Cota, tais cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

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.



Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, os valores já depositados por cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos 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 anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado pelo Coordenador Líder. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos cotistas, conforme descrito neste item, os cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência

No caso de captação abaixo do Valor Mínimo da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, tenha condicionado, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta ou de quantidade mínima de Cotas que não tenha sido atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu Recibo de Subscrição convertido em Nova Cota, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos 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 anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

n) Período de distribuição: As Cotas da 2ª Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação ("Período de Distribuição"). Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 ("Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita");

Observado o Direito de Preferência, serão atendidos os clientes Investidores Profissionais do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Contratado (abaixo definido) que desejarem efetuar investimentos nas Cotas do Fundo, tendo em vista a relação do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Contratados com esses clientes, bem como outros Investidores Profissionais, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Contratados, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Contratados e do Fundo.

No ato de subscrição e integralização das Cotas do Fundo, cada Investidor Profissional assinará declaração atestando ser Investidor Profissional, estar ciente de que a Oferta não foi registrada perante a CVM, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

o) Destinação dos recursos: Os recursos decorrentes da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários.

p) Critério utilizado para a fixação do valor das cotas: O valor das cotas foi fixado tendo em vista o valor patrimonial das cotas, nos termos do inciso I do Parágrafo 2º do Artigo 41 do Regulamento.

2. Contratar a ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO S.A., com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 para atuar como coordenador líder da Oferta Restrita ("Coordenador Líder").

O Coordenador Líder poderá, no âmbito da Oferta Restrita, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não ligadas à Instituição Administradora, para lhe dar suporte na realização da Emissão ("Participantes Contratados" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

O Coordenador Líder fará jus à comissão de distribuição no valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais)] a ser paga à vista, em moeda corrente nacional.

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2019.

---

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

#### ANEXO IV

Ata da Assembleia Geral de Cotistas de 18 de dezembro de 2018, que deliberou sobre ato que caracteriza conflito de interesse

SR18-RJ 27.12.2018  
PROT. 1370545

#### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS

##### IMOBILIÁRIOS I - FII

CNPJ/MF nº 29.267.567/0001-00

("Fundo")



#### ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**1. Data, hora e local:**

Aos 18 dias do mês de dezembro de 2018, às 14:30 horas, na sede social da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Administradora"), na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, CEP 22641-102, Barra da Tijuca.

**2. Convocação:**

Convocação dispensada em virtude da presença da totalidade dos Cotistas do Fundo nos termos do artigo 67, parágrafo sexto da Instrução CVM nº 555/14 e do artigo 28, parágrafo quarto do Regulamento do Fundo.

**3. Presença:**

Presentes à Assembleia: (i) os Cotistas representando 100% (um por cento) das cotas de emissão do Fundo, conforme lista de presença de cotistas constante do Anexo I à presente Ata e arquivada na sede do Administrador; (ii) representantes do Administrador; e (iii) representantes da instituição responsável pela gestão do Fundo, a **BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.054.901/0001-69 ("Gestor").

**4. Mesa: Presidente: Pedro Galvão; Secretário: Thiago de Gusmão Delfino dos Santos**



5. **Ordem da Dia:** Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), deliberar sobre:

- (i) aprovação de ato que caracteriza conflito de interesse entre o Fundo e o Gestor, qual seja, a aquisição, pelo Fundo, de 2.987 (duas mil, novecentas e oitenta e sete) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. ("CRTI"), sociedade securitizadora inscrita no CNPJ nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, cj. 113 ("Securitizadora"), sociedade do mesmo grupo econômico do Gestor, conforme proposta apresentada pelo Gestor aos Cotistas;
- (ii) a possibilidade de registro das Cotas do Fundo para negociação, no mercado primário, em ambiente de bolsa de valores;
- (iii) a alteração da forma de apuração do preço de integralização das Cotas na hipótese de aprovação do item (ii) acima;
- (iv) a renúncia ou não, pelo Gestor do Fundo: (i) da Taxa de Performance e (ii) parte da Taxa de Administração do Fundo, relativo a parcela da Taxa de Gestão.

6. **Impedimento de Voto:**

O Administrador lembrou aos cotistas presentes, que não podem votar nas Assembleias (i) o Administrador e suas Pessoas Ligadas; (ii) o Gestor e suas Pessoas Ligadas; (iii) os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; (iv) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a bens de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido do fundo; e (v) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu o Administrador também que tal vedação não se aplica quando (i) os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Para os fins desta

Assamblea Geral, o termo "Pessoas Ligadas" possui o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Fundo.

Feitos os esclarecimentos, o Administrador solicitou que qualquer cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se absteresse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados. Diante da existência de cotista(s) enquadrado(s) nas vedações, a maioria dos demais cotistas autorizou a participação daqueles nas deliberações. Iniciaram-se, assim, as deliberações com participação de todos os cotistas presentes. Sem prejuízo do disposto acima, cientes das demais hipóteses de impedimento de participação nas deliberações da Assembleia Geral previstas no Regulamento, os cotistas declararam-se desimpedidos de deliberar sobre as matérias da presente Assembleia.

#### 7. Esclarecimentos do Gestor:

A fim de possibilitar a adequada deliberação pelas cotistas das matérias elencadas na Ordem do Dia, o Gestor apresentou aos cotistas presentes informações exaustivamente detalhadas a respeito dos CRI, incluindo: (i) informações do CRI e (ii) comprovação de enquadramento deste CRI aos Critérios de Elegibilidade elencados no Regulamento do Fundo.

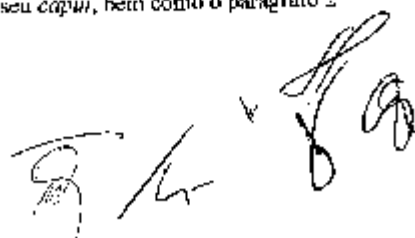
Ademais, o Gestor, esclareceu detalhadamente, aos cotistas a razão pela qual, no exercício de sua função, recomenda a aprovação do investimento do CRI pelo Fundo, ainda que presente conflito de interesses, já que a securitizadora dos CRI é sociedade do mesmo grupo econômico do Gestor.

#### 8. Deliberações: Os cotistas do Fundo, sem quaisquer restrições, aprovaram:

- (i) ato que caracteriza conflito de interesse entre o Fundo e o Gestor, qual seja, a aquisição, pelo Fundo, em até 03 (três) dias úteis após a realização desta assembleia, de 2.987 (duas mil, novecentas e oitenta e sete) unidades do CRI no valor total de R\$ 29.874.217,71, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Os CRI objeto da aquisição terão as seguintes características:

|                                           |                                                                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Nº de Série                               | 65º                                                                               |
| a) % sobre o Valor Total da Emissão:      | 100%                                                                              |
| b) Nº do Arquivo:                         | 18T.1111524                                                                       |
| c) Valor Nominal Total:                   | 32.424.577,78                                                                     |
| d) Quantidade de CRT emitido:             | 3.242                                                                             |
| e) Valor Nominal Unitário:                | 10.031,41202345                                                                   |
| g) Prazo:                                 | 5318 dias                                                                         |
| h) Início de pagamento da Amortização:    | 10/08/2033                                                                        |
| i) Início do pagamento de juros:          | 10/01/2019                                                                        |
| j) Vencimento Final:                      | 10/08/2033                                                                        |
| k) Forma dos CRT:                         | Escritural                                                                        |
| l) Periodicidade e Índice de Atualização: | Mensal, IGPM                                                                      |
| m) Juros Remuneratórios:                  | 10,1264% ao ano                                                                   |
| n) Fluxo Financeiro Previsto:             | Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo. |

- (f) que seja efetuado o registro das Cotas do Fundo em ambiente de bolsa de valores, qual seja a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), para negociação no mercado primário, sendo certo que tal aprovação permite a integralização das Cotas por meio dos sistemas operacionalizados pela B3. Por consequência desta aprovação, o parágrafo 11 do artigo 38 e o artigo 44 em seu *caput*, bem como o parágrafo 2º passarão a vigorar com as redações a seguir:



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

[...]

**Parágrafo 1º:** As Cotas poderão ser admitidas à negociação e liquidação no Mercado Secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

[...]

**Artigo 44** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boleim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou através do sistema administrado e operacionalizado pela B3. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

[...]

**Parágrafo 3º:** As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen.

- (iii) em virtude da aprovação da deliberação (ii), o ajuste da metodologia de apuração do preço de integralização em consonância com os procedimentos operacionais da B3. Desta forma, os parágrafos 7º e 12º do artigo 38 do Regulamento passarão a vigorar com a seguinte redação:

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

[...]

**Parágrafo 7º:** No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das

Cotas, na primeira data de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

[...]

**Parágrafo 12:** Para as Cotas que forem subscritas e integralizadas a partir da data da primeira integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de fechamento do segundo Dia Útil imediatamente anterior ao dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do Subscritor; caso os recursos entregues pelo Subscritor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota do Dia Útil anterior ao da efetiva disponibilidade de recursos.

(iv) a renúncia, pelo Gestor do Fundo, durante o período de Distribuição da primeira Emissão de Cotas:

- a. à remuneração de performance, estabelecida no artigo 8º do Regulamento;
- b. à parte relativa da Taxa de Administração, conforme estabelecido na cláusula quinta do Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - FII celebrado em 11 de dezembro de 2018. Os colistas aprovam ainda que novas alterações referentes aos itens (a) e (b) estão condicionadas a aprovação em nova assembleia.

8.1. A nova versão do Regulamento do Fundo, consolidando as modificações aprovadas nesta Assembleia passará a vigorar a partir da presente data, conforme texto lido, constante do Anexo II à presente Ata.

9. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a Assembleia suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que depois de lida e conferida foi por todos assinada.

\*\*\*\*\*



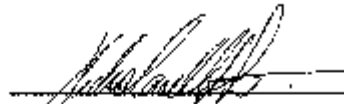
GRJ0-10J 27.12.2018  
PROTOL 1370345

(o restante da página foi deixado em branco)

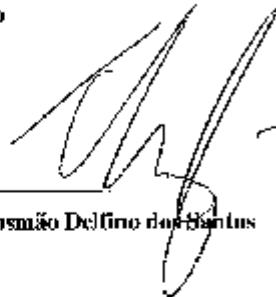
A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters. The signature appears to be 'R. H. V.' or similar, with a large, looped initial 'R' and a distinct 'V' at the end.

ERTD-RJ 27.12.2018  
PROTUC. 1370545

Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - FII realizada em 18 de Dezembro de 2018.



Pedro Galvão  
Presidente



Thiago de Gusmão Delfino dos Santos  
Secretário

Paulo Henrique Amador Sá  
Procurador



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

Thiago Ferreira Azevedo  
Procurador

De acordo:



BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.  
Gestor



## ANEXO V

Ata da Assembleia Geral de Cotistas de 15 de fevereiro de 2019, que deliberou sobre ato que caracteriza conflito de interesse

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS

#### IMOBILIÁRIOS I – FII

CNPJ/MF nº 29.267.567/0001-00

("Fundo")

#### ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

##### 1. Data, hora e local:

Aos 15 dias do mês de fevereiro de 2019, às 14:30 horas, na sede social da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Administrador"), na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, CEP 22640-102, Barra da Tijuca.

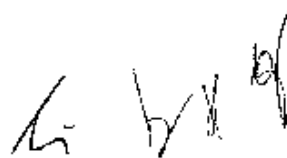
##### 2. Convocação:

Convocação dispensada em virtude da presença de totalidade dos Cotistas do Fundo nos termos do artigo 67, parágrafo sexto da Instrução CVM nº 555/14 e do artigo 28, parágrafo quarto do Regulamento do Fundo.

##### 3. Presença:

Presentes à Assembleia: (i) os Cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas de emissão do Fundo, conforme lista de presença de cotistas constante do Anexo I à presente Ata e arquivada na sede do Administrador; (ii) representantes do Administrador; e (iii) representantes da instituição responsável pela gestão do Fundo, a BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.054.901/0001-69 ("Gestor").

4. Mesa: Presidente: Pedro Galvão; Secretário: Thiago de Gusmão Delfino dos Santos





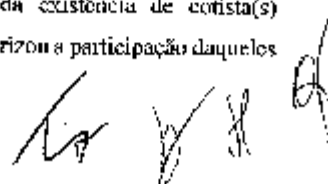
5. **Ordem do Dia:** Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), deliberar sobre:

- (i) aprovação de ata que caracteriza conflito de interesse entre o Fundo e o Gestor, qual seja, a aquisição, pelo Fundo, de 2.430 (duas mil, quatrocentas e trinta) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 68ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. ("CRIF"), sociedade securitizadora inscrita no CNPJ nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, cj. 113 ("Securitizadora"), sociedade do mesmo grupo econômico do Gestor, conforme proposta apresentada pelo Gestor aos Cotistas;

6. **Impedimento de Voto:**

O Administrador relembrou aos cotistas presentes, que não podem votar nas Assembleias (i) o Administrador e suas Pessoas Ligadas; (ii) o Gestor e suas Pessoas Ligadas; (iii) os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; (iv) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido do fundo; e (v) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu o Administrador também que tal vedação não se aplica quando (i) os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Para os fins desta Assembleia Geral, o termo "Pessoas Ligadas" possui o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Fundo.

Feitos os esclarecimentos, o Administrador solicitou que qualquer cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstivesse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados. Diante da existência de cotista(s) enquadrado(s) nas vedações, a maioria dos demais cotistas autorizou a participação daqueles



nas deliberações. Iniciaram-se, assim, as deliberações com participação de todos os cotistas presentes. Sem prejuízo do disposto acima, eientes das demais hipóteses de impedimento de participação nas deliberações da Assembleia Geral previstas no Regulamento, os cotistas declararam-se desimpedidos de deliberar sobre as matérias da presente Assembleia.

#### 7. Esclarecimentos do Gestor:

A fim de possibilitar uma adequada deliberação pelos cotistas das matérias elencadas na Ordem do Dia, o Gestor apresentou aos cotistas presentes informações exaustivamente detalhadas a respeito dos CRI, incluindo: (i) informações do CRI e (ii) comprovação de enquadramento deste CRI aos Critérios de Elegibilidade elencados no Regulamento do Fundo.

Ademais, o Gestor, esclareceu detalhadamente, aos cotistas a razão pela qual, no exercício de sua função, recomenda a aprovação do investimento do CRI pelo Fundo, ainda que presente conflito de interesses, já que a securitizadora dos CRI é sociedade do mesmo grupo econômico do Gestor.

#### 8. Deliberações: Os cotistas do Fundo, sem quaisquer restrições, aprovaram:

- (i) a) que caracteriza conflito de interesse entre o Fundo e o Gestor, qual seja, a aquisição, pelo Fundo, em até 04 (quatro) dias úteis após a realização desta assembleia, de 2.430 (duas mil, quatrocentas e trinta) unidades de CRI no valor total de R\$ 24.303.830,20, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Os CRI objeto da aquisição terão as seguintes características:

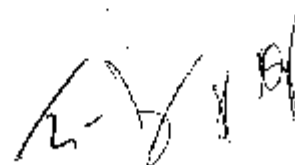
| Nº de Série                          | 68º           |
|--------------------------------------|---------------|
| a) % sobre o Valor Total da Emissão: | 100%          |
| b) Nº do Ativo:                      | 19B0146195    |
| c) Valor Nominal Total:              | 24.313.831,78 |
| d) Quantidade de CRI emitido:        | 2.431         |

|                                                  |                                                                                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| e) Valor Nominal Unitário:                       | 10.001,57621604                                                                   |
| f) Carência de Amortização do principal dos CRI: | 175 (cento e setenta e cinco) meses                                               |
| g) Prazo:                                        | 5.287 dias                                                                        |
| h) Início de pagamento da Amortização:           | 10/08/2033                                                                        |
| i) Início do pagamento de juros:                 | 10/03/2019                                                                        |
| j) Vencimento Final:                             | 10/08/2033                                                                        |
| k) Forma dos CRI:                                | Escritural                                                                        |
| l) Periodicidade e Índice de Atualização:        | Mensal/ICPM                                                                       |
| m) Juros Remuneratórios:                         | 11,8636% ao ano                                                                   |
| n) Fluxo Financeiro Previsto:                    | Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo. |

9. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a Assembleia suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que depois de lida e conferida foi por todos assinada.

\*\*\*\*\*

(o restante da página foi deixado em branco)



## ANEXO VI

Ata da Assembleia Geral de Cotistas de 08 de maio de 2019, que deliberou sobre ato que caracteriza conflito de interesse

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIQUI RENDIMENTOS

#### IMOBILIÁRIOS I - FII

CNPJ/MF nº 29.267.567/0001-00

("Fundo")

#### ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**1. Data, hora e local:**

Aos 08 dias do mês de maio de 2019, às 14:30 horas, na sede social da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A. ("Administrador"), na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mario Henrique Simoesco, CEP 22640-102, Barra da Tijuca.

**2. Convocação:**

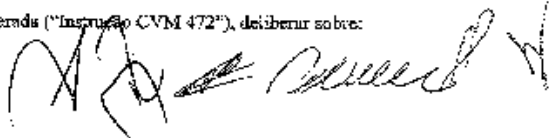
Convocação dispensada em virtude da presença da totalidade dos Cotistas do Fundo nos termos do artigo 67, parágrafo sexto da Instrução CVM nº 355/14 e do artigo 28, parágrafo quarto do Regulamento do Fundo.

**3. Presença:**

Presentes à Assembleia: (i) os Cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas de emissão do Fundo, conforme lista de presença de cotistas constante do Anexo I à presente Ata e arquivada na sede do Administrador; (ii) representantes do Administrador; e (iii) representantes da instituição responsável pela gestão do Fundo, a BARIQUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.054.901/0001-69 ("Gestor").

**4. Mesa: Presidente: Pedro Galvão; Secretário: Agostinho Pereira**

**5. Ordem do Dia:** Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), deliberar sobre:

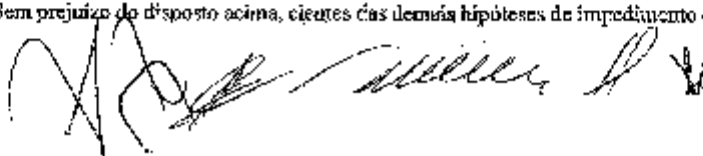


- (i) aprovação de ato que caracteriza conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, qual seja, a aquisição, pelo Fundo, de 1.714 (uma mil setecentas e quatorze) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª Série da 1ª Emissão da Buriui Securitizadora S.A. ("CRI"), sociedade securitizadora inscrita no CNPJ nº 10.608.405/0001-60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, cj. 113 ("Securitizadora"), sociedade do mesmo grupo econômico do Gestor, conforme proposta apresentada pelo Gestor aos Cotistas;

#### 6. Impedimento de Voto:

O Administrador lembrou aos cotistas presentes, que não podem votar nas Assembleias (i) o Administrador e suas Pessoas Ligadas; (ii) o Gestor e suas Pessoas Ligadas; (iii) os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; (iv) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido do fundo; e (v) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu o Administrador também que tal vedação não se aplica quando (i) os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de convocação que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos do bem com que concorrerem 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, de 15 de dezembro de 1976. Para os fins desta Assembleia Geral, o termo "Pessoas Ligadas" possui o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Fundo.

Feitos os esclarecimentos, o Administrador solicitou que qualquer cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstinhasse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados. Diante da existência de cotista(s) enquadrado(s) nas vedações, a maioria dos demais cotistas autorizou a participação daqueles nas deliberações. Iniciaram-se, assim, as deliberações com participação de todos os cotistas presentes. Sem prejuízo do disposto acima, cientes das demais hipóteses de impedimento de



participação nas deliberações da Assembleia Geral previstas no Regulamento, os cotistas declararam-se desimpedidos de deliberar sobre as matérias da presente Assembleia.

**7. Esclarecimentos do Gestor:**

A fim de possibilitar a adequada deliberação pelos cotistas das matérias elencadas na Ordem do Dia, o Gestor apresentou aos cotistas presentes informações exaustivamente detalhadas a respeito dos CRI, incluindo: (i) informações do CRI e (ii) comprovação de enquadramento deste CRI aos Critérios de Elegibilidade elencados no Regulamento do Fundo.

Ademais, o Gestor, esclareceu detalhadamente, aos cotistas a razão pela qual, no exercício de sua função, recomenda a aprovação do investimento do CRI pelo Fundo, ainda que presente conflito de interesses, já que a securitizadora dos CRI é sociedade do mesmo grupo econômico do Gestor.

**8. Deliberações:** Os cotistas do Fundo, sem quaisquer restrições, aprovaram:

- (i) ato que caracteriza conflito de interesse entre o Fundo e o Gestor, qual seja, a aquisição, pelo Fundo, em até 04 (quatro) dias úteis após a realização desta assembleia, de 1.714 (um mil setecentas e quatorze) unidades de CRI no valor total de R\$ 17.143.140,50 (dezessete milhões, cento e quarenta e três mil, cento e quarenta reais e cinquenta centavos), nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Os CRI objeto da aquisição terão as seguintes características:

| Nº de Série                          | 69º           |
|--------------------------------------|---------------|
| a) % sobre o Valor Total da Emissão: | 100%          |
| b) Nº do Ativo:                      | 1960017936    |
| c) Valor Nominal Total:              | 17.153.142,33 |
| d) Quantidade de CRI emitido:        | 1.715         |

|                                                  |                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e) Valor Nominal                                 | 10.001,33226240                                                                                 |
| Unitário:                                        |                                                                                                 |
| f) Carência de Amortização do principal dos CRI: | 175 (cento e setenta e seis) meses                                                              |
| g) Prazo:                                        | 5.359 dias                                                                                      |
| h) Início de pagamento da Amortização:           | 10/01/2034                                                                                      |
| i) Início do pagamento da Juros:                 | 10/06/2019                                                                                      |
| j) Vencimento Final:                             | 10/01/2034                                                                                      |
| k) Forma dos CRI:                                | Escritura                                                                                       |
| l) Periodicidade e Índice de Atualização:        | Mensal/TPCA                                                                                     |
| m) Juros Remuneratórios:                         | 9,4377% ao ano                                                                                  |
| n) Fluxo Financeiro Previsto:                    | Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II do Termo de Securitização. |

9. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a Assembleia suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que depois de lida e conferida foi por todos assinada.

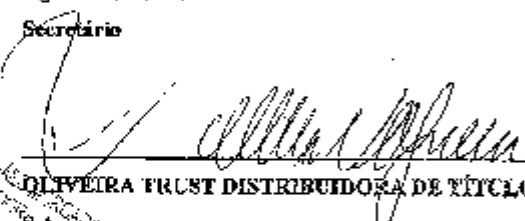
\*\*\*\*\*  
(o restante da página foi deixado em branco)

*[Handwritten signatures and initials]*

Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - FII realizada em 08 de Maio de 2019.

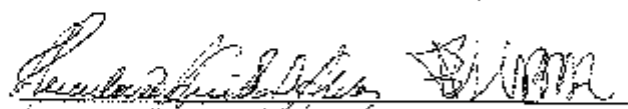
  
Pedro Galvão  
Presidente

  
Agostinho Pereira  
Secretário

  
OLIVEIRA FRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
S.A.  
Administrador

  
Alan Rocco  
Presidente

De acordo:

  
BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.  
Gestor



## ANEXO VII

### Estudo de Viabilidade

#### ESTUDO DE VIABILIDADE

O estudo de viabilidade a seguir ("Estudo de Viabilidade") foi desenvolvido pela Barigui Gestão de Recursos LTDA em 02 de março de 2020, com o objetivo de analisar a viabilidade do Fundo, após o início do processo de alocação dos recursos oriundos da 2ª emissão de cotas, concluída em novembro de 2019.

O desenvolvimento deste estudo se baseou em premissas econômico-financeiras a partir de dados históricos, assim como projeções futuras de alguns indicadores, que refletem a expectativa da Barigui Gestão de Recursos LTDA sobre o futuro na data deste estudo. Sob nenhuma hipótese este estudo deverá ser considerado como garantia ou promessa de rentabilidade futura. A Barigui Asset não poderá ser responsabilizada por qualquer evento ou fato que venha afetar as projeções adotadas para este estudo. É recomendável que este prospecto seja lido atentamente, em especial a seção de Fatores de Risco, antes da decisão de investimento.

Este Estudo se divide em 5 partes: Características Atuais do Fundo, Premissas de Receita, Premissas de Despesa, Premissa Indicadores Econômico-Financeiros e Projeção de Fluxo de Caixa.

#### CARACTERÍSTICAS ATUAIS DO FUNDO

Em 28 de fevereiro de 2020

Cotas Emitida: 2.234.191

Patrimônio Líquido: R\$ 223.400.527,78

#### RECEITAS

As premissas de receita deste estudo se baseiam basicamente na remuneração e correção monetária dos ativos já investidos pelo Fundo, com data base de fechamento em 28 de fevereiro de 2020, e em alocações futuras apresentadas no Pipeline Indicativo abaixo.

Os ativos presentes no pipeline refletem ativos analisados e ativos já em estruturação pela Barigui Gestão de Recursos LTDA. As condições de volume de alocação no ativo, taxa de juros remuneratórios, indexador e data de liquidação refletem apenas expectativas do time de gestão e sob nenhuma hipótese poderão ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade.

Diante da volatilidade encontrada no mercado financeiro e de capitais nacional e global eventos futuros e expectativas podem não ser concretizados como esperado e impactar os resultados futuros do Fundo, distanciando estes dos cenários apresentados neste Estudo de Viabilidade.

A seguir os ativos presentes no portfólio do fundo atualmente, na data base de 28 de fevereiro de 2020. As cotas de FII presentes no ativo do Fundo, ao contrário de serem apresentadas individualmente neste Estudo, foram apresentadas de maneira aglutinada, com *dividend yield* anual médio baseada no preço de aquisição das mesmas e nas projeções de distribuição futuras realizadas pelo time de Gestão da Barigui Asset. Já a alocação em Operações Compromissadas com lastro em Títulos Públicos (Letras do Tesouro Nacional – LTN) são contratadas diariamente para a alocação do caixa final do Fundo.

Ativo BARI11 em 28/02/2020

| #  | Tipo     | Ativo             | Volume<br>(R\$ 000) | Indexador | Spread<br>(a.a.) | Perfil<br>Risco | Data<br>Vcto |
|----|----------|-------------------|---------------------|-----------|------------------|-----------------|--------------|
| 1  | CRI      | CRI BARI I        | 24.180              | IGPM      | 10,13%           | Pulverizado     | ago/33       |
| 2  | CRI      | CRI BARI II       | 18.054              | IGPM      | 11,86%           | Pulverizado     | ago/33       |
| 3  | CRI      | CRI BARI III      | 14.855              | IPCA      | 9,44%            | Pulverizado     | jan/34       |
| 4  | CRI      | CRI BARI IV       | 19.158              | IGPM      | 9,86%            | Pulverizado     | abr/38       |
| 5  | CRI      | CRI BARI V        | 20.246              | IGPM      | 8,86%            | Pulverizado     | out/38       |
| 6  | CRI      | CRI Assa/CBD      | 12.025              | IPCA      | 4,80%            | Corporativo     | jan/30       |
| 7  | CRI      | CRI Perini        | 2.972               | IPCA      | 5,65%            | Pulverizado     | mar/27       |
| 8  | CRI      | CRI Helbor        | 1.391               | CDI +     | 1,80%            | Corporativo     | mai/21       |
| 9  | Cota FII | Cota FII          | 30.119              | -         | 7,50%            | Cota FII        | -            |
| 10 | LCI      | LCI Banco ABC     | 20.015              | CDI %     | 98,00%           | Corporativo     | mai/20       |
| 11 | LTN      | Compromissada LTN | 61.999              | CDI %     | 98,00%           | Corporativo     | mai/20       |

A alocação final dos recursos oriundos da 2ª Emissão de Cotas se dará a partir da aquisição de novos ativos alvo nos próximos meses, conforme o Pipeline Indicativo apresentado abaixo. Além dos recursos alocados em operações compromissadas apontados no quadro do ativo em 28/02/2020, este Estudo ainda prevê a utilização dos recursos regressos do vencimento da Letra de Crédito Imobiliário do Banco ABC no mês de maio de 2020.

Por fim, para que seja possível projetar um fluxo de resultados futuros para o Fundo, considerou-se a alocação dos recursos regressos ao caixa do BARI11 a título de amortização dos ativos alvo, em um ativo hipotético, um Certificado de Recebível Imobiliário (CRI). Desta forma, o excedente de caixa do Fundo vai sendo alocado neste ativo hipotético, que apresenta uma taxa de juros remuneratórios inferior à taxa média remuneratória de juros do portfólio atual, uma vez que considera eventuais ineficiências de *timing* de alocação deste excedente de caixa futuro.

Pipeline Indicativo BARI11 em 28/02/2020

| # | Tipo | Ativo            | Volume<br>(R\$ 000) | Indexador | Spread<br>(a.a.) | Perfil<br>Risco | Data<br>Alocação |
|---|------|------------------|---------------------|-----------|------------------|-----------------|------------------|
| 1 | CRI  | CRI BARI VI      | 22.000,00           | IGPM      | 8,65%            | Pulverizado     | mar/20           |
| 2 | CRI  | CRI Atacadista   | 7.000,00            | IPCA      | 4,95%            | Corporativo     | mar/20           |
| 3 | CRI  | CRI BARI VII     | 20.500,00           | IPCA      | 6,00%            | Pulverizado     | abr/20           |
| 4 | CRI  | CRI BARI VIII    | 20.900,00           | IGPM      | 8,60%            | Pulverizado     | mai/20           |
| 5 | CRI  | CRI Incorporação | 11.300,00           | IGPM      | 8,00%            | Corporativo     | mai/20           |
| n | CRI  | CRI Hipotético   | Reposição           | IGPM      | 5,60%            | Pulverizado     | n                |



## DESPESAS

As despesas recorrentes do Fundo, explicitadas e detalhadas neste Prospecto, estão divididas em:

- **Taxa de Administração** limitada a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês. A Taxa de Administração, respeitando os valores mínimos estabelecidos para cada faixa de Patrimônio Líquido e os rateios para cada prestador de serviço, contempla a remuneração devida ao Administrador, ao Custodiante, ao Agente de Controladoria, ao Escriturador e ao Gestor do Fundo;

- **Taxa de Performance** devida ao Gestor do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder à variação de 100% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros ("Taxa DI") acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao Benchmark no mesmo período. Importante destacar que a rentabilidade contábil do Fundo leva em consideração um fator de desconto do valor de marcação dos ativos do tipo CRI, a partir de ponderação da inadimplência e *Loan to Value* do lastro dos ativos apurada e informada pelo emissor dos mesmos, conforme explicitado neste Prospecto;

- **Demais Despesas** concentradas nas taxas devidas à B3, Anbima, CVM, Cetip, Selic, tarifas bancárias e auditor independente. Neste Estudo, apenas para projeção do fluxo financeiro do Fundo adotou-se a premissa de 0,07% (setenta centésimos) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Esta premissa reproduz montante mensal médio de aproximadamente R\$ 13.000,00 (treze mil reais), muito próximo da realidade observada nos últimos meses após a 2ª Emissão de Cotas.

## INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS

As simulações de receitas e despesas do Estudo contam com projeções para IPCA, IGPM e CDI, indexadores dos ativos, além de parte da composição do Benchmark do Fundo. Estas premissas foram extraídas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil de 28 de fevereiro de 2020. Importante destacar que os ativos de lastro pulverizado emitidos pela Bari Securitizadora, presentes no portfólio do Fundo apresentado acima, replicam seus respectivos indicadores no saldo devedor até 3 meses após a publicação do mesmo. Desta forma o impacto destes no fluxo de caixa do Fundo também se dá 3 meses após a publicação. Portanto, a projeção dos Indexadores IPCA e IGPM a partir de março de 2020 trazem os valores referentes a dezembro de 2019 em diante.

Previsões Econômico-Financeiras - Boletim Focus do Banco Central do Brasil em 28/02/2020

|           | Mar/19 | Abr/19 | Mai/19 | Jun/19 | Jul/19 | Ago/19 | Sep/19 | Out/19 | Nov/19 | Dez/19 | Jan/20 | Fev/20 | Mar/20 | Abr/20 | Mai/20 | Jun/20 | Jul/20 | Ago/20 | Sep/20 | Out/20 | Nov/20 | Dez/20 | Jan/21 | Fev/21 | Mar/21 | Abr/21 | Mai/21 | Jun/21 | Jul/21 | Ago/21 | Sep/21 | Out/21 | Nov/21 | Dez/21 | Jan/22 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| CDI       | 0,35%  | 0,33%  | 0,35%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  |
| IGPM      | 2,09%  | 0,43%  | -0,04% | 0,0%   | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  |
| IPCE      | 1,15%  | 0,23%  | 0,06%  | 0,9%   | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  |
| Benchmark | 0,40%  | 0,35%  | 0,00%  | 0,10%  | 0,10%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |

#### PROJEÇÃO DE ALOCAÇÃO E RESULTADOS

O sumário de resultado do Fundo apresentado abaixo ilustra a aplicação das premissas demonstradas e detalhadas acima.

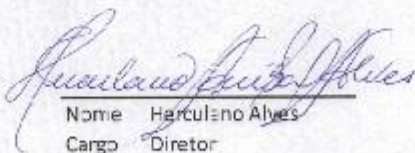
##### Projeção Alocação e Resultado Março de 2020 em diante

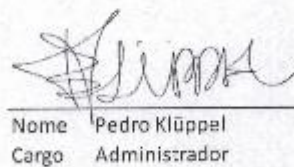
| Projeção Fundo (R\$ 000)  | Ano 1   | Ano 2   | Ano 3   | Ano 4   | Ano 5   |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Patrimônio Líquido</b> | 223.401 | 223.401 | 223.401 | 223.401 | 223.401 |
| <b>Alocação Ativo</b>     |         |         |         |         |         |
| CRI                       | 223.309 | 223.309 | 223.309 | 223.309 | 223.309 |
| Liquidez                  | 91      | 91      | 91      | 91      | 91      |

| Projeção do Resultado        | Ano 1         | Ano 2         | Ano 3         | Ano 4         | Ano 5         |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Receita                      | 23.713        | 25.958        | 24.850        | 23.703        | 23.187        |
| Liquidez                     | 495           | 5             | 6             | 6             | 6             |
| Despesas                     | (3.072)       | (3.072)       | (3.072)       | (3.072)       | (3.072)       |
| <b>Resultado Bruto</b>       | <b>20.642</b> | <b>22.886</b> | <b>21.778</b> | <b>20.631</b> | <b>20.115</b> |
| Performance                  | (1.641)       | (1.299)       | (738)         | (508)         | (405)         |
| <b>Resultado Líquido</b>     | <b>19.001</b> | <b>21.587</b> | <b>21.041</b> | <b>20.123</b> | <b>19.710</b> |
| Distribuição                 | 19.001        | 21.587        | 21.041        | 20.123        | 19.710        |
| Cotas                        | 2.234         | 2.234         | 2.234         | 2.234         | 2.234         |
| <b>Distribuição R\$/Cota</b> | <b>8,50</b>   | <b>9,66</b>   | <b>9,42</b>   | <b>9,01</b>   | <b>8,82</b>   |

São Paulo, 02 de Março de 2020

BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA

  
Nome Herculano Alves  
Cargo Diretor

  
Nome Pedro Klüppel  
Cargo Administrador