

# AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

CNPJ/ME nº 29.267.567/0001-00

**Código ISIN das Cotas: BRBARICTF003**  
**Código de Negociação das Cotas na B3: "BARI11"**  
**Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa**  
**Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários**

ADMINISTRADOR

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

GESTOR

### BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, conjunto 114, CEP 05421-010, São Paulo - SP

Nos termos do disposto no artigo 53 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII ("Fundo"), regido por seu regulamento ("Regulamento"), a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de Administrador (conforme abaixo definido) do Fundo, a BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA., na qualidade de Gestor (conforme abaixo definido) do Fundo e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder") comunicam que foi requerido perante a CVM, em 02 de setembro de 2020, o registro de distribuição de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da Terceira Emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), na data da integralização de Novas Cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta", respectivamente), sob a coordenação e estruturação do Coordenador Líder. No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a 3,72% (três por cento e setenta e dois centésimos), totalizando R\$3,72 (três reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$103,72 (cento e três reais e setenta e dois centavos) aos respectivos subscritores ("Preço de Subscrição").

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido), e no "Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII" ("Prospecto Preliminar", sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

## 1. OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de até 2.000.000 (dois milhões) Novas Cotas, totalizando um montante de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (sem considerar as Cotas do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária), sob o regime de melhores esforços, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento justo e equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, observado o montante mínimo da Oferta equivalente à subscrição de no mínimo 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Novas Cotas, no valor total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta").

Poderão adquirir Novas Cotas do Fundo Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), qualificados ou não, que aceitem os riscos inerentes ao investimento, desde que a aquisição de Novas Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes ("Investidores").

As Novas Cotas serão emitidas em classe única, não existindo diferença acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas, por intermédio Coordenador Líder e por corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, quando aplicável e em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”).

Os Investidores Não Institucionais poderão realizar a sua reserva de Novas Cotas junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta mediante o preenchimento de formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (“Pedido de Subscrição”), no período compreendido entre 03 de fevereiro de 2021 (inclusive) e 23 de fevereiro de 2021 (inclusive) (“Período de Subscrição”). A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação (conforme definido abaixo), observados os procedimentos operacionais da B3. A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 02 de março de 2021 (“Data de Liquidação”).

**1.1. Investidores:** A oferta contará com: (a) Investidores Institucionais; e (b) Investidores Não Institucionais.

São considerados Investidores Institucionais no âmbito da Oferta os Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução 494, bem como de entidades de previdência complementar ou de Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS). (“Investidores Institucionais”).

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

São consideradas como pessoas vinculadas no âmbito da Oferta os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, bem como bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“Pessoas Vinculadas”).

A oferta pública será dividida nas seguintes modalidades: (1) Oferta Não Institucional, caracterizada como parte da Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais que formalizem Pedido de Subscrição; e (2) Oferta Institucional (conforme abaixo definido), referente às Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional e serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais.

**1.2. Contrato de Distribuição:** O “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII” a ser firmado entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, por meio do qual o Fundo, representado por seu Administrador, contratará o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público-alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo (“Contrato de Distribuição”).

**1.3.** A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Rivia - Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 29 de novembro de 2017, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 109903, em 30 de novembro de 2017. Posteriormente, em 25 de junho de 2018 foi celebrado “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Rivia - Fundo de Investimento Imobiliário - FII” que, entre outras matérias, alterou a razão social do Fundo para a sua atual. A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 28 de agosto de 2020 (“Regulamento”). Em 02 de setembro de 2020, o Administrador aprovou, por meio do ato do administrador, os termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência (“Ato do Administrador”). O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”), pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “Informações sobre o Fundo”, no item 17 abaixo.

**1.4. Administração do Fundo:** Na data deste Aviso ao Mercado, o Fundo é administrado pela 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 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 (“Administrador”).

**1.5. Gestão do Fundo: BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,** sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar, conjunto 114, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.054.901/0001-69, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 12.874, expedido em 07 de março de 2013, contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 (“Gestor”).

**1.6. Escrituração e Custódia das Cotas:** Na data deste Aviso ao Mercado, o escriturador contratado pelo Fundo é o Administrador, conforme acima qualificado, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Novas Cotas do Fundo (“Escriturador”). A instituição financeira que prestará o serviço de custódia também será o Administrador, com Ato Declaratório de Custódia nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.

**1.7. Auditoria Independente:** Na data deste Aviso ao Mercado, o auditor independente contratado pelo Fundo é a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Luis Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65 (“Auditor Independente”).

**1.8. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA:** A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, O Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente a partir de 20 de julho de 2020.

**1.9. Negociação das Cotas:** As Novas Cotas da Oferta serão **(i)** distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

## 2. APLICAÇÃO MÍNIMA INICIAL OU INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR

Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 250 (duzentos e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$25.930,00 (vinte e cinco mil, novecentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no Prospecto (“Investimento Mínimo por Investidor” ou “Aplicação Mínima Inicial”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

## 3. AUTORIZAÇÕES

**3.1.** A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato do Administrador realizada em 02 de setembro de 2020, por meio do qual a Terceira Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados.

## 4. MODALIDADES DE OFERTAS

**4.1. Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,89517861275.

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

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

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

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

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

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

## 5. PROCEDIMENTO DA OFERTA

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar (“Prospecto”), a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Novas Cotas, por meio: (i) da Oferta Não Institucional, destinada aos Investidores Não Institucionais; e (ii) da Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais.

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

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

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta.
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até a data do Procedimento de Alocação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional.
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (v) acima, e na Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” do Prospecto.

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os

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

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

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

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

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta.
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento.
- (v) até a data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e valor a ser integralizado.
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” do Prospecto.

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

## 6. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

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

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

O Cotista ou terceiro cessionário, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

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

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

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

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

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

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

## 7. COTAS DE LOTE ADICIONAL

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

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

## 8. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS DO FUNDO

A distribuição de Novas Cotas será realizada em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item "Distribuição Parcial" acima.

## 9. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

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

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

## 10. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resiliado (sendo certo que, após a obtenção do registro da oferta, a resilição do Contrato de Distribuição em razão da ocorrência de hipóteses de resilição involuntária deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta), todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

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

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

## 11. PRAZO DE COLOCAÇÃO

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

## 12. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

## 13. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

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

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

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

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

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

## 14. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão, na Carta Convite, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial da Oferta em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Novas Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

## 15. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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



## 16. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

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

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

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

## 17. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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

**17.2. Público-Alvo:** A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

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

**17.4. Política de Investimento:** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados respeitando os seguintes Critérios de Elegibilidade:

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

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

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

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

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

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

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

- IV os créditos imobiliários deverão respeitar o prazo máximo remanescente de 360 (trezentos e sessenta) meses;
- V. Os empreendimentos imobiliários dos quais decorrem os créditos imobiliários deverão, obrigatoriamente, estar construídos, com respectivo “habite-se”, “Termo de Verificação de Obras - TVO” ou documento equivalente devidamente expedido; e
- VI. Os créditos imobiliários, quando individualmente considerados, deverão respeitar o seguinte índice máximo de concentração em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo: **(a)** até o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e **(b)** acima do montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). Os índices máximos previstos neste inciso VI serão anualmente corrigidos pelo IPCA, em caso de variação positiva.

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

- I. Na hipótese de CRI cujo lastro seja composto preponderantemente de créditos imobiliários decorrentes de empréstimo com garantia real imobiliária, o custo para emissão, líquido de impostos, deverá ser de até 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) do valor da respectiva emissão;
- II. Na hipótese de CRI cujo lastro seja composto integralmente por créditos imobiliários oriundos de operações de financiamento a aquisição imobiliária, deverá ser respeitado o limite de até 4% (quatro por cento) do valor da respectiva emissão; e
- III. Na hipótese de CRI em que a composição do lastro seja de créditos imobiliários decorrentes de operações de empréstimo com garantia real imobiliária e de financiamento a aquisição imobiliária, os custos deverão ser, no máximo, de até 5% (cinco por cento) do valor da respectiva emissão.

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

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

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

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, observados os limites de modalidades de ativo financeiro e os limites de concentração por emissor estabelecidos na regulamentação aplicável e no Regulamento.

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

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

## 18. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

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

- i. R\$ 12.000,00 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume de até R\$ 60.000.00,00 (sessenta milhões de reais), o que ocorrer primeiro;
- ii. R\$ 16.700,00 (dezesseis mil e setecentos reais), durante os 07 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 09 (nove) meses, conforme descrito no item "i", acima, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume entre R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e R\$ 100.000.000,00 (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 (dezesseis) meses de funcionamento do Fundo, ou caso o Patrimônio Líquido do Fundo ultrapasse o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro.

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

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

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

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

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times [A_{MC} - (A_{Ma} \times \text{Benchmark})], \text{ onde,}$$

$A_{MC}$  - 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**.

$$A_{MC} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos} - \text{Despesas}, \text{ onde;}$$

**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.

**Valor Contábil Ajustado CRI = Saldo devedor do CRI x 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.

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

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

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

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

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

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

**18.3. Outras Taxas:** Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

**18.4. Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais:** Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

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

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

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

**18.5. Outros Encargos do Fundo:** Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo.

## 19. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Aviso ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Os demais anúncios, atos e/ou fatos relevantes serão divulgados apenas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto Preliminar por meio dos *websites* do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

- **Administrador**  
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ  
**At.:** José Alexandre Costa de Freitas  
**Telefone:** (21) 3514-0000  
**E-mail:** [ger2.fundo@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundo@oliveiratrust.com.br)  
**Website:** <http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos>  
**Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte:** [www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos](http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos) (neste *website* selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar" ou no documento desejado).
- **Coordenador Líder**  
**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ  
**At.:** Mercado de Capitais  
**Telefone:** (11) 4871-4448  
**E-mail:** [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br)/[juridocomc@xpi.com.br](mailto:juridocomc@xpi.com.br)  
**Website:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)  
**Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII - Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão de Cotas" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar" ou no documento desejado).
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**  
**Rio de Janeiro**  
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ  
**Telefone:** (21) 3545-8686  
**São Paulo**  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP  
**Telefone:** (11) 2146-2000  
**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)  
**Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar "Informações de Regulados", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou no documento desejado).
- **Ambiente de Negociação**  
**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**  
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP  
**Website:** <http://www.b3.com.br>  
**Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII - 3ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou no documento desejado).

## 20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Aviso ao Mercado, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Aviso ao Mercado.

Este Aviso ao Mercado não constitui uma oferta de subscrição ou de venda de Novas Cotas. A Oferta está sujeita a registro perante a CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder recomenda que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Novas Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE AVISO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE AVISO AO MERCADO, QUANTO DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Novas Cotas da Oferta requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao Investidor uma análise detalhada dos objetivos do Fundo, mercado de atuação e os riscos inerentes aos investimentos do Fundo, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos objetivos do Fundo e ao investimento nas Novas Cotas da Oferta. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Novas Cotas, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto e no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida à análise da CVM em 02 de setembro de 2020.

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DA OFERTA A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 11 de novembro de 2020



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

