

ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADA NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO PRELIMINAR OU DEFINITIVO DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

## MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA QUINTA EMISSÃO DE COTAS DO

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## RBR PROPERTIES - FII

CNPJ nº 21.408.063/0001-51

no montante de até

# R\$350.000.083,16

(trezentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e dezesseis centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2021/[•], em [•] de 2021

Código ISIN das Cotas: BRRBRPCTF002

Código de Negociação das Cotas na B3: RBRP11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Lajes Corporativas



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII ("Fundo"), representado por seu administrador BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguaçu, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de até 3.965.108 (três milhões e novecentas e sessenta e cinco mil e oitenta e oito) cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$58,27 (oitenta e oito reais e sete centavos) por Nova Cota, definido com base na perspectiva de rentabilidade do Fundo ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de até R\$ 350.000.083,16 (trezentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e dezesseis centavos), sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), eventualmente emitidas, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (conforme abaixo definidas), ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 339.867 (trezentas e trinta e nove mil e oitocentas e sessenta e sete) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$30.000.060,09 (trinta milhões e sessenta reais e nove centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" NA PÁGINA 80 DESTA PROSPECTO.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 69.999.963,67 (sessenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), correspondente a até 793.021 (setecentas e noventa e três mil e vinte e uma) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, até a data do Procedimento de Alocação ("Opção de Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta", cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 114 (cento e quatorze) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$10.062,78 (dez mil e sessenta e dois reais e setenta e oito centavos). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definidos neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

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

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

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo então administrador em 11 de novembro de 2014, o qual foi registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital São Paulo, sob o nº 1.367.369, em 11 de novembro de 2014, e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado da seguinte forma: (i) em 28 de setembro de 2016, o então administrador celebrou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 141.5608, em 30 de setembro de 2016; (ii) em 12 de março de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1453157, em 15 de março de 2018; (iii) em 04 de junho de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1458929, em 05 de junho de 2018; (iv) em 31 de julho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1.488.629, em 06 de agosto de 2019; e (v) em 28 de outubro de 2019 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento").

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada por meio do ato do administrador, realizado em 07 de janeiro de 2021 e em 13 de janeiro de 2021, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.514.913 e sob o nº 1.515.198, em 08 de janeiro de 2021 e em 15 de janeiro de 2021, respectivamente ("Ato do Administrador").

A Oferta Pública foi realizada no Brasil, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-78 ("XP Investimentos") e do BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safrá" e em conjunto com o Coordenador Líder "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação e esteve sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A XP Investimentos é a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

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

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa pela RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, contratada pela Administradora nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 ("Gestor").

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

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

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/[•], em [•] de [•] de 2021. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

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

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DA B3 E DA CVM.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 115 A 139.**

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

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

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

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

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

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

COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR

GESTOR

ADMINISTRADOR



Safra

Investment Bank



RBR asset management



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO DO GESTOR



TAUIL CHEQUER  
MAYER BROWN

A data deste Prospecto Definitivo é 19 de fevereiro de 2021



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>7</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA.....</b>	<b>23</b>
<b>2. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII .....</b>	<b>43</b>
Base Legal .....	45
Público Alvo .....	45
Objeto.....	45
Duração .....	45
Política de Investimentos.....	45
Assembleia de Conflito de Interesses .....	46
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	46
Taxa de Gestão .....	46
Taxa de Performance .....	47
Taxa de Administração.....	47
Taxa de Escrituração.....	48
Perfil do Administrador.....	48
Perfil do Coordenador Líder.....	48
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos .....	49
Perfil do Safra .....	50
Perfil do Gestor .....	50
Governança no âmbito das Relações com Investidores.....	52
Estratégia de Investimentos .....	53
Estratégia de Investimento e de Alocação .....	53
Lajes Comerciais - São Paulo .....	53
Lajes Comerciais - Rio de Janeiro .....	54
5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo .....	55
Risco de desenquadramento passivo involuntário. ....	55
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.....	55
Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos.....	56
Risco de vacância .....	56
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....</b>	<b>57</b>
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....</b>	<b>61</b>
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta .....	63
<i>Posição Patrimonial antes da Oferta</i> .....	63
<i>Posição Patrimonial após a Oferta</i> .....	63
Histórico das Negociações .....	63
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo .....	64
ED. CELEBRATION .....	75
IMÓVEL AMAURI 305 (EDIFÍCIO COMARY) .....	75
IMÓVEL SOMOS .....	76
EDIFÍCIO MYKONOS .....	76
CONJUNTO 2401 DO EDIFÍCIO CASTELLO BRANCO .....	76
SLB ANIMA .....	77
CONJUNTO 1801 DO EDIFÍCIO PRAVDA .....	77
EDIFÍCIO DELTA PLAZA.....	78
EDIFÍCIO MARIO GARNERO - TORRE SUL.....	78
EDIFÍCIO VENEZUELA .....	79
Características da Oferta .....	80
<i>A Oferta</i> .....	80

<i>Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas</i> .....	80
<i>Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas</i> .....	80
<i>Lote Adicional</i> .....	80
<i>Distribuição parcial e Subscrição Condicionada</i> .....	80
<i>Regime de distribuição das Novas Cotas</i> .....	81
<i>Direito de Preferência</i> .....	81
<i>Sobras</i> .....	83
<i>Preço de Emissão</i> .....	84
<i>Forma de Subscrição e Integralização</i> .....	84
<i>Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo</i> .....	84
<i>Características, vantagens e restrições das Novas Cotas</i> .....	84
<i>Público Alvo</i> .....	85
<i>Destinação dos recursos</i> .....	85
<i>Descrição do Ativo Alvo da Oferta</i> .....	87
<i>Período de Colocação</i> .....	89
<i>Procedimento de Alocação</i> .....	89
<i>Plano de Distribuição</i> .....	89
<i>Oferta Não Institucional</i> .....	91
<i>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</i> .....	93
<i>Oferta Institucional</i> .....	94
<i>Critério de Colocação da Oferta Institucional</i> .....	95
<i>Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</i> .....	95
<i>Alocação e Liquidação da Oferta</i> .....	96
<i>Formador de Mercado</i> .....	97
<i>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta</i> .....	98
<i>Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado Negociação no Mercado</i> .....	99
<i>Inadequação de investimento</i> .....	100
<i>Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3</i> .....	100
<i>Contrato de Distribuição</i> .....	100
<i>Regime de Distribuição das Novas Cotas</i> .....	101
<i>Condições Precedentes</i> .....	101
<i>Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais</i> .....	104
<i>Data de Liquidação</i> .....	105
<i>Cópia do Contrato de Distribuição</i> .....	105
<i>Instituições Participantes da Oferta</i> .....	105
<i>Cronograma indicativo da Oferta</i> .....	107
<i>Demonstrativo dos custos da Oferta</i> .....	109
<i>Outras informações</i> .....	109
<i>Demonstrações Financeiras do Fundo</i> .....	111
<i>Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400</i> .....	111
<i>Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo</i> .....	112
<i>Obrigações do Administrador</i> .....	112
<b>5. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>113</b>
<i>I. Riscos de mercado</i> .....	115
<i>Fatores macroeconômicos</i> .....	115
<i>Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças</i> .....	116
<i>Demais riscos macroeconômicos</i> .....	116
<i>II. Riscos institucionais</i> .....	116
<i>III. Risco de crédito</i> .....	117
<i>IV. Riscos relacionados à liquidez</i> .....	117
<i>V. Risco da Marcação a Mercado</i> .....	118
<i>VI. Riscos tributários</i> .....	118
<i>VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis</i> .....	119

VIII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. ....	119
IX. Risco jurídico. ....	120
X. Risco de decisões judiciais desfavoráveis. ....	120
XI. Risco de desempenho passado. ....	120
XII. Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	120
XIII. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. ....	120
XIV. Risco de mercado relativo aos Ativos. ....	120
XV. Riscos de prazo. ....	121
XVI. Risco de concentração da carteira do Fundo.....	121
XVII. Risco de desenquadramento passivo involuntário. ....	121
XVIII. Risco de disponibilidade de caixa.....	121
XIX. Risco relativo à concentração e pulverização. ....	121
XX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. ....	122
XXI. Risco operacional.....	122
XXII. Risco de potencial conflito de interesse. ....	122
XXIII. Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos. ....	122
XXIV. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. ....	123
XXV. Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo. ....	123
XXVI. Risco de governança. ....	123
XXVII. Risco relativo às novas emissões. ....	124
XXVIII. Risco de restrição na negociação. ....	124
XXIX. Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.....	124
XXX. Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos. ....	124
XXXI. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento. ....	125
XXXII. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor. ....	125
XXXIII. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras. ....	125
XXXIV. Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo ....	125
XXXV. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.....	126
XXXVI. Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo.....	126
XXXVII. Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo .....	126
XXXVIII. Riscos relativos ao setor imobiliário. ....	126
(i) Risco imobiliário .....	126
(ii) Risco de regularidade dos imóveis .....	127
(iii) Risco de sinistro .....	127
(iv) Risco de desapropriação .....	127
(v) Risco do incorporador/construtor .....	128
(vi) Risco de vacância .....	128
(vii) Risco de desvalorização dos imóveis .....	128
(viii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	128
(ix) Riscos ambientais .....	128
(x) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .....	129
(xi) Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo .....	129
(xii) Risco relacionado à aquisição de imóveis .....	129
(xiii) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis .....	130
(xiv) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis .....	130

(xv)	Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	130
(xvi)	Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário .....	131
(xvii)	Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público ..	131
(xviii)	Risco de desastres naturais e sinistro .....	131
(xix)	Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.....	131
(xx)	Riscos relacionados à regularidade de área construída .....	132
(xxi)	Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") .....	132
(xxii)	Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários .....	132
(xxiii)	Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros .....	132
(xxiv)	Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados .....	133
XXXIX.	Propriedade das Cotas e não dos Ativos. ....	133
XL.	Riscos de despesas extraordinárias .....	133
XLI.	Não existência de garantia de eliminação de riscos. ....	133
XLII.	Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	133
XLIII.	Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital. ....	134
XLIV.	Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI. ....	134
XLV.	Risco de exposição associados à locação de imóveis.....	134
XLVI.	Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários. ....	135
XLVII.	Risco Regulatório .....	135
XLVIII.	Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	135
XLIX.	A diligência jurídica apresentou escopo restrito.....	135
L.	Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos	136
LI.	Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária .	136
LII.	Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	136
LIII.	A importância do Gestor.....	136
LIV.	Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento. ....	136
LV.	Risco de uso de derivativos. ....	137
LVI.	Riscos relativos à Oferta. ....	137
	<i>Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....</i>	<i>137</i>
	<i>Risco de não concretização da Oferta .....</i>	<i>137</i>
	<i>Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....</i>	<i>137</i>
	<i>Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....</i>	<i>137</i>
	<i>Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....</i>	<i>138</i>
	<i>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....</i>	<i>138</i>
	<i>Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta .....</i>	<i>138</i>
	<i>Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.....</i>	<i>138</i>

<i>Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:</i> .....	139
<i>Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do Edifício River One</i> .....	139
LVII. Demais riscos.....	139
LVIII. Informações contidas neste Prospecto. ....	139
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>141</b>
1. <i>Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo</i> .....	143
A) IOF/Títulos .....	143
B) IOF/Câmbio.....	143
C) IR.....	143
(i) Cotistas residentes no Brasil.....	143
(ii) Cotistas residentes no exterior .....	144
2. <i>Tributação aplicável ao Fundo</i> .....	145
A) IOF/Títulos .....	145
B) IR.....	145
C) Outras considerações.....	145
<b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....</b>	<b>147</b>
Relacionamento do Administrador com os Coordenadores .....	149
Relacionamento do Administrador com o Gestor.....	149
Relacionamento dos Coordenadores com o Gestor.....	149
Relacionamento do Auditor Independente com os Coordenadores .....	149
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador .....	149
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor.....	150
<hr/>	
<b>Anexo I - Regulamento do Fundo .....</b>	<b>153</b>
<b>Anexo II - Atos do Administrador e Fatos Relevante .....</b>	<b>195</b>
<b>Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....</b>	<b>209</b>
<b>Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....</b>	<b>213</b>
<b>Anexo V - Estudo de Viabilidade .....</b>	<b>217</b>
<b>Anexo VI - Informe Anual do Fundo - Anexo 39 V da Instrução CVM 472 .....</b>	<b>239</b>



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DEFINIÇÕES

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

<b>Administrador</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da ANBIMA, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 114 (cento e quatorze) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$10.062,78 (dez mil e sessenta e dois reais e setenta e oito centavos), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 80 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 93 deste Prospecto Definitivo.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>Assessores Legais</b>	Significam os assessores legais contratados pelos Coordenadores e pelo Gestor, conforme indicados na seção "Identificação do Administrador, dos Coordenadores e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Oferta", na página 57 deste Prospecto
<b>Ativos</b>	Significa os Ativos Imobiliários, os Valores Mobiliários e os Ativos de Liquidez, quando considerados em conjunto.

<b>Ativos Imobiliários</b>	Significam, nos termos do Artigo 4.1, inciso (I), do Regulamento: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
<b>Ativos de Liquidez</b>	Significam, nos termos Artigo 4.1, inciso (III), do Regulamento: (a) letras hipotecárias (LH); (b) letras de crédito imobiliário (LCI); (c) cotas de emissão de fundo de investimento referenciado DI, regulados pela Instrução CVM 555; (d) títulos públicos federais; (e) certificados de depósito bancário; e (f) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, todos deverão ter, no mínimo, uma nota de agência de classificação de risco equivalente a AAA, na escala nacional.
<b>Ato do Administrador</b>	Ato particular do Administrador, realizado em 07 de janeiro de 2021 e em 13 de janeiro de 2021, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.514.913 e sob o nº 1.515.195, em 08 de janeiro de 2021 e em 15 de janeiro de 2021, respectivamente, por meio do qual foi deliberada e aprovada a Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras (conforme definidos neste Prospecto).
<b>Auditor Independente</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>B3</b>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Investidor, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras.
<b>Carta Convite</b>	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais da Oferta irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.

<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão ofertadas no âmbito do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.
<b>Comunicado de Resultado Final de Alocação</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
<b>Condições Precedentes</b>	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.
<b>Contrato de Distribuição</b>	<i>"Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 5ª Emissão de Cotas, Sob Regime De Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII"</i> , celebrado em 15 de janeiro de 2021, entre o Fundo, os Coordenadores e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais é realizada a Oferta.

<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
<b>Coordenadores</b>	O Coordenador Líder e o Safra, quando referidos em conjunto.
<b>Cotas</b>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo, incluindo as Cotas das Emissões Anteriores e as Novas Cotas.
<b>Cotas da Primeira Emissão</b>	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
<b>Cotas da Segunda Emissão</b>	São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
<b>Cotas da Terceira Emissão</b>	São as cotas objeto da terceira emissão do Fundo.
<b>Cotas da Quarta Emissão</b>	São as cotas objeto da quarta emissão do Fundo.
<b>Cotas das Emissões Anteriores</b>	Significam as Cotas da Primeira Emissão, as Cotas a Segunda Emissão, as Cotas da Terceira Emissão e as Cotas da Quarta Emissão, quando referidas em conjunto.
<b>Cotas do Lote Adicional</b>	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 793.021 (setecentas e noventa e três mil e vinte e uma) Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas".
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>Custodiante</b>	O Administrador, com Ato Declaratório de Custódia nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.

<b>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras</b>	15 de março de 2021.
<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
<b>Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras</b>	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.
<b>Deliberação CVM 818/19</b>	Significa a Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
<b>Desenquadramento Passivo Involuntário</b>	Significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no artigo 4.2 do Regulamento, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade do Administrador e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
<b>Dias Úteis</b>	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
<b>Direito de Subscrição de Sobras</b>	O direito de subscrição das Sobras dos atuais Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e que manifestarem sua intenção de exercer o Direito de Subscrição de Sobras durante o exercício do Direito de Preferência, para subscrição das Novas Cotas. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o

	<p>resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p>
<b>Documentos da Oferta</b>	<p>É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais contêm todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.</p>
<b>Encargos do Fundo</b>	<p>Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no artigo 13 do Regulamento.</p>
<b>Emissão ou 5ª Emissão</b>	<p>A 5ª Emissão de Cotas do Fundo.</p>
<b>Emissões Autorizadas</b>	<p>Significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total de, no máximo, R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), conforme previsto no Artigo 11.1 do Regulamento. Deste total, foi utilizado o montante de R\$ 830.000.107,16 (oitocentos e trinta milhões e cento e sete reais e dezesseis centavos), considerando o montante inicial da presente Oferta.</p>
<b>Escriturador</b>	<p>O Administrador, conforme acima qualificado.</p>
<b>Estudo de Viabilidade</b>	<p>É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.</p>
<b>Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas</b>	<p>Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,46360827160, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p>
<b>FII</b>	<p>Significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08.</p>

<b>Formador de Mercado</b>	Significa a instituição financeira que pode ser contratada pelo Fundo, nos termos do item 5.1.2 do Regulamento, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, na CETIP Trader, plataforma administrada pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Não obstante, não será contratado formador de mercado.
<b>Fundo</b>	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 21.408.063/0001-51.
<b>Gestor</b>	<b>RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, ou outro que venha a substituí-lo.
<b>Governo</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b>Instrução CVM 555</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Investidores</b>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
<b>Investidores Institucionais</b>	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 ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.010,83 (um milhão e dez reais e oitenta e três centavos), que equivale à quantidade mínima de 11.329 (onze mil e trezentas e vinte e nove) 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 Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.922,56 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e dois reais e cinquenta e seis centavos), que equivale à quantidade máxima de 11.328 (onze mil e trezentas e vinte e oito) Novas Cotas.
<b>Investimentos Temporários</b>	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência e do exercício do Direito de Subscrição de Sobras, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>J. Safra Assessoria</b>	<b>J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.</b> , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.818.335/0001-29.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 12.024/09</b>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Montante inicial de R\$350.000.083,16 (trezentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e dezesseis centavos), correspondente a, inicialmente, 3.965.108 (três milhões e novecentas e sessenta e cinco mil e cento e oito) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	O volume mínimo da Oferta é de R\$30.000.060,09 (trinta milhões e sessenta reais e nove centavos), correspondente a 339.867 (trezentas e trinta e nove mil e oitocentas e sessenta e sete) Novas Cotas.
<b>Novas Cotas</b>	Inicialmente, 3.965.108 (três milhões e novecentas e sessenta e cinco mil e cento e oito) Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
<b>Oferta Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>Oferta Não Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>Participantes Especiais da Oferta</b>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Pedido de Subscrição</b>	Significa o formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Subscrição.
<b>Período de Colocação</b>	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

<p><b>Período de Subscrição</b></p>	<p>Significa o período compreendido entre 26 de fevereiro de 2021 (inclusive) e a data estimada de 26 de março de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Definitivo. <b>CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU AS ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.</b></p>
<p><b>Período de Exercício do Direito de Preferência</b></p>	<p>O período compreendido entre os dias 26 de fevereiro de 2021 (inclusive) e 11 de março de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 80 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras</b></p>	<p>O período compreendido entre os dias 15 de março de 2021 (inclusive) e 19 de março de 2021 (inclusive), em que os Cotistas ou cessionários titulares do Direito de Subscrição de Sobras poderão exercê-lo, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 80 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Pessoas Ligadas</b></p>	<p>Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
<p><b>Pessoas Vinculadas</b></p>	<p>Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e</p>



	<p>distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição", na página 89 deste Prospecto Definitivo.</p>
<b>Plano de Distribuição</b>	<p>O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição", na página 89 deste Prospecto Definitivo.</p>
<b>Política de Investimento</b>	<p>A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo 4 do Regulamento e na Seção "2. Sumário do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII - Política de Investimento", na página 45 deste Prospecto Definitivo.</p>
<b>Preço de Emissão</b>	<p>O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$88,27 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos).</p>
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>O procedimento de alocação de ordens conduzido pelos Coordenadores, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão</p>

	<p>participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<b>Prospecto Definitivo ou Prospecto</b>	Este " <i>Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Quinta Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII</i> ".
<b>Público Alvo</b>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 28 de outubro de 2019.
<b>Reserva de Contingência</b>	Significa a reserva que pode ser constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo, bem como despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários ou por qualquer demanda judicial. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido Fundo.
<b>Safra</b>	<b>Banco Safra S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social.

<b>Taxa de Administração</b>	A remuneração do Administrador corresponderá ao valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (" <u>Base de Cálculo da Administração</u> "), pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019.
<b>Taxa de Administração Total</b>	Corresponderá à soma da Taxa de Administração (que engloba a Taxa de Escrituração) e da Taxa de Gestão.
<b>Taxa de Escrituração</b>	A Taxa de Escrituração, que está contemplada na Taxa de Administração, equivalerá a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.
<b>Taxa de Gestão</b>	A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
<b>Taxa de Performance</b>	Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (" <u>Taxa de Performance</u> "), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, observado que o pagamento da referida taxa poderá ser feito de forma parcelada, se assim for solicitado pelo Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma: $VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\sum i \text{ corrigido} - \sum p \text{ Corrigido})]$ Onde:



	<p><b>VT Performance</b> = Valor da Taxa de Performance devida, se resultado for positivo;</p> <p><b>Índice de Correção</b> = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;</p> <p><b>Σi Corrigido</b> = Distribuição de rendimento corrigido pelo benchmark valor total que foi distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), apurado conforme fórmula abaixo:</p> $Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$ <p><b>M</b> = Mês referência;</p> <p><b>N</b> = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.</p> <p><b>Σp Corrigido</b> = Índice de Correção no período de apuração, multiplicado pelo valor total integralizado pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas.</p> <p>O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance iniciará na data do encerramento da presente Emissão, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.</p>
<b>Taxa DI</b>	Significa a variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.

**Valores Mobiliários**

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "5. Fatores de Risco" nas páginas 115 a 139 deste Prospecto Definitivo.*

<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII
<b>Administrador</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Gestor</b>	RBR Gestão de Recursos Ltda.
<b>Coordenadores</b>	Coordenador Líder e o Safra.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora De Câmbio, Títulos E Valores Mobiliários S.A.
<b>Autorização</b>	A Emissão e a Oferta, observado o direito de preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão representa a 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, R\$350.000.083,16 (trezentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e dezesseis centavos), correspondente a, inicialmente, 3.965.108 (três milhões e novecentas e sessenta e cinco mil e cento e oito) Novas Cotas, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade de Novas Cotas da Oferta</b>	3.965.108 (três milhões e novecentas e sessenta e cinco mil e cento e oito) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo ser (i) ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ou (ii) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 80 deste Prospecto Definitivo.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 30.000.060,09 (trinta milhões e sessenta reais e nove centavos), correspondente a 339.867 (trezentas e trinta e nove mil e oitocentas e sessenta e sete) Novas Cotas.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Destinação dos recursos</b>	Observada a Política de Investimentos e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados, em ordem de prioridade (inclusive caso não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta), para:



	<p>i. Pagamento das despesas relacionadas à presente Oferta, nos termos do “Demonstrativo de Custos da Oferta”, constante na página 109 deste Prospecto;</p> <p>ii. <u>Efetivação da aquisição da torre comercial do edifício River One</u>: o montante de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) serão destinados pelo Fundo para o pagamento da parcela final do preço de aquisição de 100% (cem por cento) da torre comercial do edifício River One, localizado na Rua Gerivativa, esquina com a Rua Pirajussara, nºs 71, 87 e 95, com frente também para a Rua Desembargador Armando Fairbanks, nº 32, Pinheiros, São Paulo - SP e aproximadamente R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para pagamento dos custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc); e</p> <p>iii. Os recursos remanescentes serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários, a serem selecionados pelo Gestor de <b>FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA</b>, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico, na medida em que surgirem oportunidades de investimento que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Capítulo 4 do Regulamento.</p> <p>Não obstante o quanto disposto neste item, a destinação de recursos no Edifício River One depende da verificação de determinadas condições precedentes à aquisição. Dessa forma, caso alguma das condições venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, a ordem de destinação dos recursos definida acima poderá vir a ser alterada, e poderão vir a ser adquiridos outros Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários que atendam a Política de Investimento. Para maiores informações, vide o fator de risco “Riscos relativos à não superação das condições precedentes para a aquisição do Edifício River One pelo Fundo”, na página 139 deste Prospecto.</p> <p>Posteriormente ao encerramento da Oferta e previamente às aquisições, os imóveis a serem adquiridos pelo fundo serão objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.</p> <p><b>NA DATA DESTES PROSPECTO, ALÉM DO EDIFÍCIO RIVER ONE, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.</b></p> <p>Nos termos da deliberação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2019, foi aprovada, pelos Cotistas representando 54,8383% das cotas do Fundo em circulação na época, já deduzidos os cotistas conflitados, a autorização para o Gestor aplicar recursos do Fundo na aquisição de cotas de fundos de investimentos geridos pelo Gestor, nos limites permitidos pela regulamentação da CVM e</p>
--	--



pelo Regulamento do Fundo, **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS**. Dessa forma, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta poderão ser destinados à aquisição de referidos Valores Mobiliários. O cotista representando, na época da aprovação, 4,6309% das cotas do Fundo reprovou referida matéria. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO, INCLUSIVE A NÃO DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE EM RELAÇÃO AOS ATIVOS" NA PÁGINA 122 DESTES PROSPECTOS.**

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA PARA QUE OCORRA UMA NOVA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, E PARA QUE SEJAM DEFINIDOS OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, CONFORME ENTENDIMENTO DA CVM À ÉPOCA DA REFERIDA CONVOCAÇÃO, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, SENDO QUE, (i) PARA AQUISIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI") CONFLITADOS, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE OBSERVARÃO: (A) INTERVALO DE PRAZO DE VENCIMENTO OU DURAÇÃO DOS CRI; (B) OS INDEXADORES PARA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, TIPOS DE REMUNERAÇÃO POSSÍVEIS E SPREAD MÍNIMO; (C) A NECESSIDADE OU NÃO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO; (D) NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO ADMITIDO; (E) O TIPO DE OFERTA PÚBLICA EM QUE OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS; E (F) GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS EXIGIDAS; (ii) PARA AQUISIÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONFLITADOS, QUE SEJAM REGIDOS PELA INSTRUÇÃO CVM 472, O LIMITE DE CONCENTRAÇÃO DEVERÁ SER DE ATÉ 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO; E (III) PODERÃO SER ADOTADOS OUTROS CRITÉRIOS ALINHADOS COM OS REQUISITOS QUE A CVM VENHA A ADOTAR À ÉPOCA DA REALIZAÇÃO DA REFERIDA ASSEMBLEIA; SALIENTANDO QUE NENHUM CRITÉRIO DE ELEGIBILIDADE OU APROVAÇÃO PRÉVIA SERÁ ESTABELECIDO PARA OS CASOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, CUJA TRANSAÇÃO DEVERÁ SER APROVADA EM DELIBERAÇÃO ESPECÍFICA.**

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 26,79% (vinte e seis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos



	<p>que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.</p> <p><b>Para maiores informações sobre a destinação de recursos da Oferta, vide observado o previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 85 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<b>Características, vantagens e restrições das Novas Cotas</b>	<p>As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, e (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p> <p>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.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorrerem para a integralização de Novas Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.</p>
<b>Preço de Emissão por Nova Cota</b>	R\$88,27 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) por Nova Cota.

<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Data de Emissão</b>	Será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
<b>Regime de distribuição das Novas Cotas</b>	As Novas Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	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.
<b>Distribuição parcial</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e do Regulamento, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas.</p> <p>O Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, ao exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras, 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, exercício do Direito de Subscrição de Sobras 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.</p> <p>Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou 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.</p> <p>Na hipótese de o Cotista (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.</p> <p>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, do Direito de Subscrição de Sobras, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.</p> <p>No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que, ao exercer seu Direito de Preferência ou seu Direito de Subscrição de Sobras, ou o Investidor que condicionou, no seu exercício do Direito de</p>

	<p>Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p><b>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 137 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Forma de Subscrição e Integralização</b></p>	<p>As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "4. Termos e Condições da Oferta" na página 61 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Opção de Lote Adicional</b></p>	<p>Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.</p> <p>Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança dos Coordenadores e a participação dos Participantes Especiais.</p>
<p><b>Direito de Preferência</b></p>	<p>Foi conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas</p>

	<p>obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 0,46360827160, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. <b>Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência" na página 81 deste Prospecto.</b></p>
<b>Direito de Subscrição de Sobras</b>	<p>O direito de subscrição das Sobras dos atuais Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e que manifestarem sua intenção de exercer o Direito de Subscrição de Sobras durante o exercício do Direito de Preferência, para subscrição das Novas Cotas. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência. <b>Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Subscrição de Sobras" na página 83 deste Prospecto</b></p>
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelos Coordenadores, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. <b>O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<b>Prazo de Colocação</b>	<p>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.</p>

<p><b>Plano de Distribuição</b></p>	<p>Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. <b>Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição", na página 89 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Pedido de Subscrição</b></p>	<p>Pedido de Subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p>
<p><b>Período de Subscrição</b></p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias entre 26 de fevereiro de 2021 (inclusive) e a data estimada de 26 de março de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Investidores Não Institucionais</b></p>	<p>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 igual ou inferior a R\$ 999.922,56 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e dois reais e cinquenta e seis centavos), que equivale à quantidade máxima de 11.328 (onze mil e trezentas e vinte e oito) Novas Cotas.</p>
<p><b>Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá 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.</p>

	<p><b>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 91 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Pessoas Vinculadas</b></p>	<p>Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição", na página 89 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b></p>	<p>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 30% (trinta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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 o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual destinado à Oferta Não</p>



Institucional e 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 Subscrição de Sobras (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 e à Aplicação Mínima, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão 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.

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

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 Novas 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 Novas 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





	<p>Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.</p> <p>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.</p> <p><b>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 93 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Investidores Institucionais</b></p>	<p>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 ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.010,83 (um milhão e dez reais e oitenta e três centavos), que equivale à quantidade mínima de 11.329 (onze mil e trezentas e vinte e nove) 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 Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.</p>
<p><b>Oferta Institucional</b></p>	<p>Após o encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, respeitado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos <b>na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional" na página 94 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b></p>	<p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não</p>



	<p>Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.</p> <p><b>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 95 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Disposições Comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, ou Direito de Subscrição de Sobras, durante o Período de Subscrição das Sobras, e o Investidor que subscrever Novas Cotas, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas da Emissão ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional)</p>

	<p>os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
<b>Escriturador</b>	É o Administrador, conforme qualificação acima.
<b>Formador de Mercado</b>	Não será contratado formador de mercado.
<b>Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado</b>	<p>As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de cotas por ele adquirida, e se converterá em tal cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador é responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p>
<b>Alocação e Liquidação da Oferta</b>	<p>As ordens de investimento recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, do exercício do Direito de Subscrição de Sobras, nos Pedidos de Subscrição recebidas dos Investidores Não Institucionais e nas ordens de investimento recebidas dos Investidores Institucionais, os Coordenadores, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta</p>



	<p>previsto na página 107 deste Prospecto, verificarão: (i) se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; se (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e, junto ao Administrador e ao Gestor, (iii) se haverá eventualmente a emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, os Coordenadores e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.</p> <p><b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO "ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA" NA PÁGINA 96 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento Da Oferta</b></p>	<p>Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores 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.</p> <p>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, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, 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 Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição, dos Boletins de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o</p>





caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores 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 acautelarem-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 cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação da 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 do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se a



	<p>alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de 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 <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.</p> <p>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 <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p>
<b>Público Alvo</b>	<p>A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no</p>



	<p>Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>É garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b>	<p>114 (cento e quatorze) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$10.062,78 (dez mil e sessenta e dois reais e setenta e oito centavos), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 93 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 80 deste Prospecto Definitivo.</p>
<b>Condições Precedentes</b>	<p>O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta. Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400, uma vez que caracteriza-se como alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretam o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta.</p> <p><b>Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Condições Precedentes" na página 101 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<b>Inadequação de Investimento</b>	<p>O investimento nas Novas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão</p>



	<p>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 Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 115 a 139 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. <b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b></p>
<b>Fatores de Risco:</b>	<b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 115 a 139 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b>
<b>Informações adicionais</b>	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 109 deste Prospecto Definitivo.





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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

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

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

### **Base Legal**

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

### **Público Alvo**

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

### **Objeto**

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

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

### **Duração**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### **Política de Investimentos**

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

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

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

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

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

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

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



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

#### **Assembleia de Conflito de Interesses**

Nos termos da deliberação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2019, foi aprovada, pelos Cotistas representando 54,8383% das cotas do Fundo em circulação na época, já deduzidos os cotistas conflitados, a autorização para o Gestor aplicar recursos do Fundo na aquisição de cotas de fundos de investimentos geridos pelo Gestor, nos limites permitidos pela regulamentação da CVM e pelo Regulamento do Fundo, **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS**. Dessa forma, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta poderão ser destinados à aquisição de referidos Valores Mobiliários. O cotista representando, na época da aprovação, 4,6309% das cotas do Fundo reprovou referida matéria. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO, INCLUSIVE A NÃO DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE EM RELAÇÃO AOS ATIVOS" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.**

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA PARA QUE OCORRA UMA NOVA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, E PARA QUE SEJAM DEFINIDOS OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, CONFORME ENTENDIMENTO DA CVM À ÉPOCA DA REFERIDA CONVOCAÇÃO, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, SENDO QUE, (i) PARA AQUISIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI") CONFLITADOS, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE OBSERVARÃO: (A) INTERVALO DE PRAZO DE VENCIMENTO OU DURATION DOS CRI; (B) OS INDEXADORES PARA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, TIPOS DE REMUNERAÇÃO POSSÍVEIS E SPREAD MÍNIMO; (C) A NECESSIDADE OU NÃO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO; (D) NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO ADMITIDO; (E) O TIPO DE OFERTA PÚBLICA EM QUE OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS; E (F) GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS EXIGIDAS; (ii) PARA AQUISIÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONFLITADOS, QUE SEJAM REGIDOS PELA INSTRUÇÃO CVM 472, O LIMITE DE CONCENTRAÇÃO DEVERÁ SER DE ATÉ 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO; E (III) PODERÃO SER ADOTADOS OUTROS CRITÉRIOS ALINHADOS COM OS REQUISITOS QUE A CVM VENHA A ADOTAR À ÉPOCA DA REALIZAÇÃO DA REFERIDA ASSEMBLEIA; SALIENTANDO QUE NENHUM CRITÉRIO DE ELEGIBILIDADE OU APROVAÇÃO PRÉVIA SERÁ ESTABELECIDO PARA OS CASOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, CUJA TRANSAÇÃO DEVERÁ SER APROVADA EM DELIBERAÇÃO ESPECÍFICA.**

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

#### **Taxa de Gestão**

A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia



preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

### **Taxa de Performance**

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

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\sum i \text{ corrigido} - \sum p \text{ Corrigido})]$$

Onde:

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

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

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

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

**M** = Mês referência;

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

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

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

### **Taxa de Administração**

A remuneração do Administrador corresponderá ao valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês



anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Administração”), pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019.

### **Taxa de Escrituração**

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

### **Perfil do Administrador**

O Administrador é uma instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

O Administrador presta serviços a uma gama seleta de clientes, tendo como foco grandes investidores internacionais como investidores institucionais americanos, europeus e asiáticos, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento, mantém uma carteira aproximada de R\$ 146.000.000.000,00 (cento e quarenta e seis bilhões de reais) distribuídos em 474 (quatrocentos e setenta e quatro) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 18.700.000.000,00 (dezoito bilhões e setecentos milhões de reais), distribuídos em 71 (sessenta e um) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos, centros de distribuição e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração fiduciária na Administradora é o Sr. Danilo Christófaro Barbieri, sócio-diretor, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixou o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio.

### **Perfil do Coordenador Líder**

A Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.



O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; e (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" ([www.rico.com.vc](http://www.rico.com.vc)) e "Clear" ([www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)).

Em 30 de junho de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.360.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

### **Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos**

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 11 ofertas que totalizaram R\$ 3,7 bilhões em volume distribuído, representando 55,5% de participação nesse segmento até junho de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 4º lugar, tendo distribuído R\$ 1,8 bilhões em 16 operações.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

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

## Perfil do Safra

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Em dezembro de 2020 o Grupo J. Safra possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,1 trilhão, informações que podem ser encontradas no sítio eletrônico (<https://www.safra.com.br/sobre/nossa-historia.htm>).

O Safra atua como banco múltiplo e pode-se destacar dentre suas atividades:

(i) **Investment Banking**: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras, informações sobre nossa atuação com a atividade de Investment Banking podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>.

(ii) **Private Banking**: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade, informações que podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/private-banking.htm>.

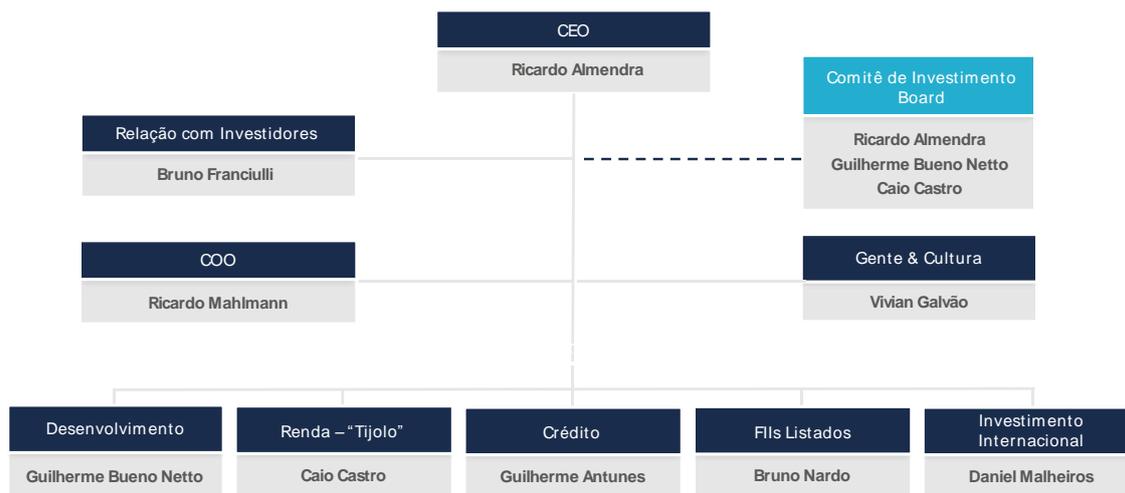
(iii) **Asset Management**: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes, informações sobre nossa atuação com a atividade de Asset Management podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/sobre/asset.htm>.

(iv) **Sales & Trading**: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research", informações sobre a Safra Corretora que podem ser encontradas no sítio eletrônico <https://www.safra.com.br/sobre/corretora.htm>.

## Perfil do Gestor

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

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



Atualmente, o Gestor tem sob gestão aproximadamente R\$ 3.2 bilhões em fundos de investimento e carteiras discricionárias administradas, todos com objeto imobiliário.

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



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

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

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

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

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

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

**Bruno Nardo (FIIs Listados):** Bruno Santos é sócio na RBR Asset, sendo responsável pelas teses de investimento em FII's. Antes de se juntar à RBR Asset, Bruno foi Controller da Bueno Netto entre 2010 e 2015, sendo responsável pelo controle financeiro de projetos de incorporação e finanças corporativas da empresa. Anteriormente, entre 2008 e 2010, trabalhou na CCR na área de administração de contratos, inicialmente como Trainee, com foco no acompanhamento da viabilidade

do negócio (equilíbrio econômico financeiro). De 2004 a 2008, Bruno trabalhou na gestora de recursos Simétrica Investimentos onde cogeriu FIC Multimercado. Bruno é formado em Economia pelo Insper (IBMEC-SP) e com MBA em Real Estate pela FUPAM (Fundação ligada à USP).

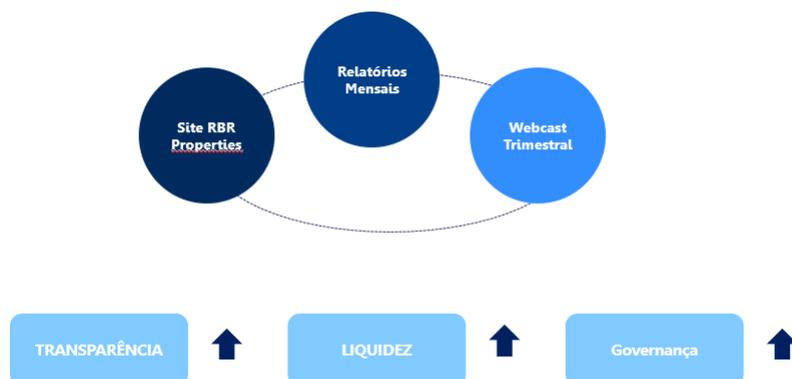
**Daniel Malheiros (Investimentos Internacionais):** Daniel Malheiros é sócio da RBR Asset Management e responsável pela área de Investimentos Internacionais, com foco especial ao mercado de Nova Iorque. Antes de se juntar a RBR trabalhou na Empiricus como *Head of Real Estate* - especialista em Fundos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

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

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

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

#### Governança no âmbito das Relações com Investidores



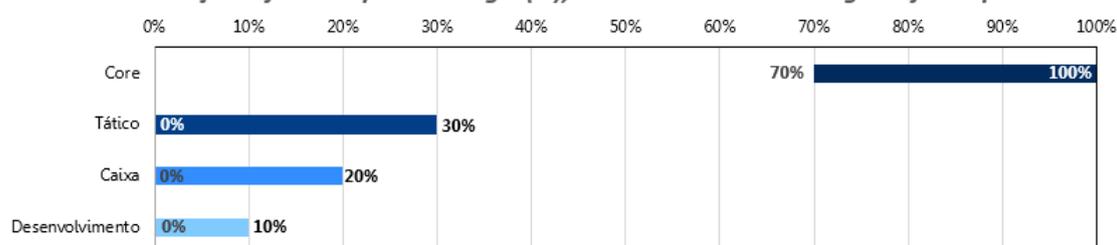
## Estratégia de Investimentos

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

## Estratégia de Investimento e de Alocação



Alocação referência por Estratégia (%), de acordo com a estratégia definida pelo Gestor

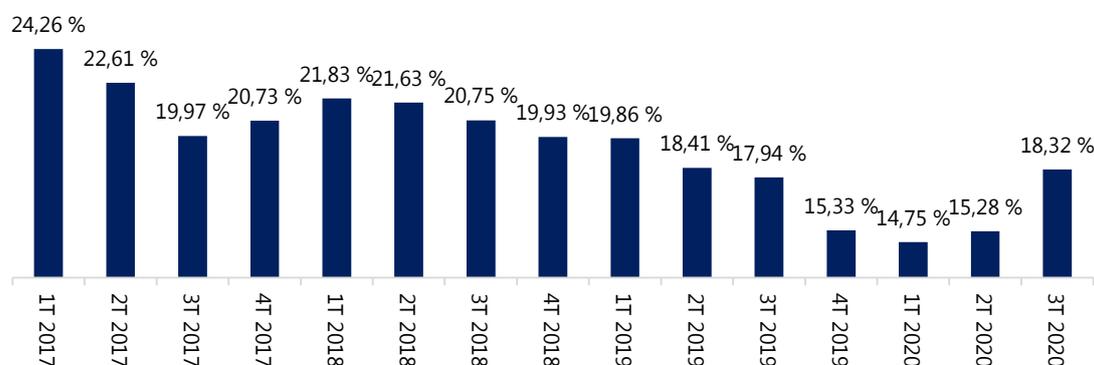


No contexto atual, o Fundo e seu Gestor acreditam na recuperação do mercado imobiliário nos próximos anos, principalmente e de forma mais imediata na cidade de São Paulo. Tal percepção é baseada na combinação da queda dos níveis de vacância, da recuperação dos valores de aluguel e da produção de novos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

## Lajes Comerciais - São Paulo

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

## EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA: SÃO PAULO



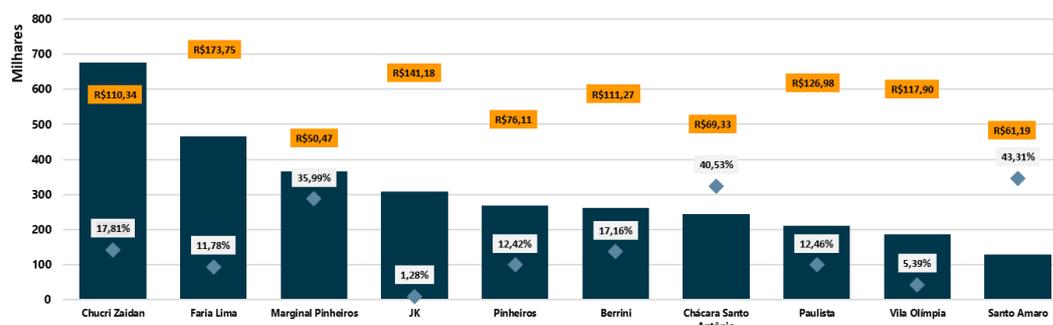
Fonte: SiiLA

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

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

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

### ESTATÍSTICA POR REGIÃO



Fonte: SiiLA

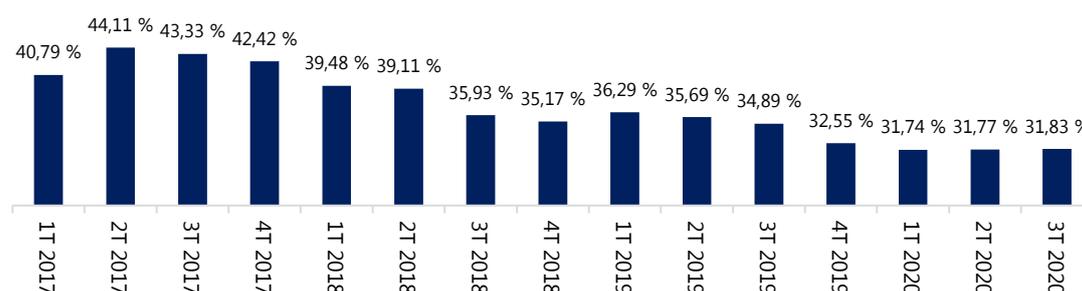
### Lajes Comerciais - Rio de Janeiro

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

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

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

### EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA: RIO DE JANEIRO

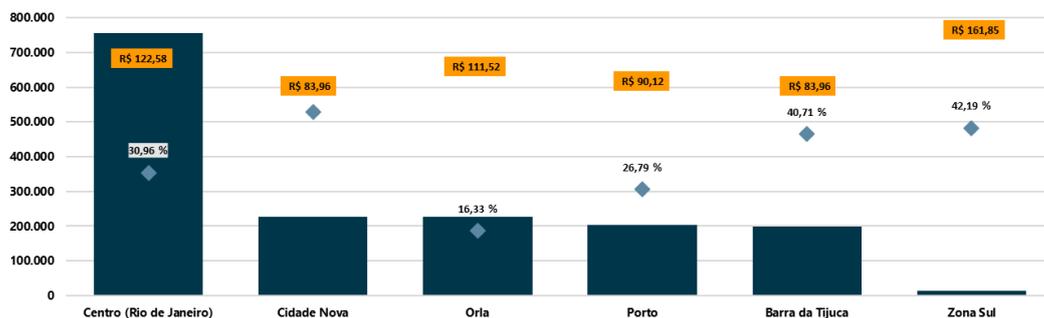


Fonte: SiiLA

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

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

## ESTATÍSTICA POR REGIÃO



Fonte: SiiLA

### 5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo

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

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

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

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

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

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



rentabilidade do Fundo. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos.**

Nos termos da aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2019, os Cotistas aprovaram a aquisição e /ou venda pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador ou pelo Gestor, ou pessoas ligadas, ou detidos por fundos de investimentos administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, sendo, no caso do Gestor **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS**, a aquisição e/ou venda restrita a cotas de fundo de investimento geridos pelo Gestor. Tais situações, ainda que já aprovadas ou a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente os valores das Cotas.

**O FATO DE A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2019 NÃO TER ESTABELECIDO CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, NOS TERMOS DO ENTENDIMENTO ATUAL DA CVM ACERCA DO TEMA, PODERÁ GERAR QUESTIONAMENTOS PELOS COTISTAS ACERCA DAS AQUISIÇÕES, UMA VEZ QUE REALIZADAS SEM OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA TANTO.**

Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo possui 26,79% (vinte e seis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, o Administrador e o Gestor exercem atividades similares em outros fundos de investimento imobiliário, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

#### **Risco de vacância**

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



**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES,  
DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES  
DE SERVIÇOS DA OFERTA**

<b>Administrador</b>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Danilo Barbieri Telefone: 3133-0360 E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a> / Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>
<b>Coordenador Líder</b>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP At.: Sra. Fernanda Farah / Departamento de Mercado de Capitais / Departamento Jurídico Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: <a href="mailto:dcm@xpi.com.br">dcm@xpi.com.br</a> / <a href="mailto:juridicomc@xpi.com.br">juridicomc@xpi.com.br</a> Website: <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a></p>
<b>Coordenador</b>	<p><b>BANCO SAFRA S.A.</b> Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar CEP 01310-930 - São Paulo - SP At.: Rafael Werner Telefone: (11) 3175-4309 E-mail: <a href="mailto:rafael.werner@safra.com.br">rafael.werner@safra.com.br</a> Website: <a href="https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm">https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm</a></p>
<b>Gestor</b>	<p><b>RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar, conjunto 122 CEP 04.543-000 - São Paulo - SP At.: Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra Telefone: (11) 4083-9144 E-mail: <a href="mailto:ra@rbrasset.com.br">ra@rbrasset.com.br</a> / <a href="mailto:legal@rbrasset.com.br">legal@rbrasset.com.br</a> Website: <a href="https://www.rbrasset.com.br">https://www.rbrasset.com.br</a></p>
<b>Custodiante</b>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Robson Reis Telefone: (11)3133-0360 E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Robson Sakurai Telefone: (11) 3133-0360 E-mail: <a href="mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br">escrituracao.fundos@brltrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>

<b>Assessores Legais dos Coordenadores</b>	<b>SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar, Itaim Bibi CEP 04538-133 - São Paulo - SP At.: Vitor Arantes Telefone: (11) 3074-5700 E-mail: <a href="mailto:vitor.arantes@souzamello.com.br">vitor.arantes@souzamello.com.br</a> Website: <a href="http://www.souzamello.com.br">www.souzamello.com.br</a>
<b>Assessores Legais do Gestor</b>	<b>TAUIL &amp; CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN</b> Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 5º, 6º e 7º andares CEP 04543-011 - São Paulo At.: Dr. Bruno Cerqueira   João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694   (11) 2504-4279 E-mail: <a href="mailto:bcerqueira@mayerbrown.com">bcerqueira@mayerbrown.com</a>   <a href="mailto:jbertainha@mayerbrown.com">jbertainha@mayerbrown.com</a> Website: <a href="http://www.tauilchequer.com.br">www.tauilchequer.com.br</a>
<b>Auditor Independente do Fundo</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG - EY</b> Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição CEP 04543-011 - São Paulo - SP At.: Marcos Ohata Telefone: +55 11 2573 3275 E-mail: <a href="mailto:marcos.ohata@br.ey.com">marcos.ohata@br.ey.com</a> Website: <a href="http://www.ey.com">www.ey.com</a>



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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

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

#### Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (30/11/20)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/11/20) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/11/20) (R\$)
8.552.711,93807690	727.229.297,87	85,03

#### Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	339.867	8.892.579	757.229.357,96	85,15
2	3.965.108	12.517.820	1.077.229.381,03	86,06
3	4.758.129	13.310.841	1.147.229.344,70	86,19

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de novembro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

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

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de novembro de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS" NA PÁGINA 139 DESTE PROSPECTO.**

#### Histórico das Negociações

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2020	62,00	105,28	87,41
2019	80,00	98,00	87,31
2018	75,15	90,00	82,28
2017	-	-	-
2016	-	-	-

<sup>1</sup> Até 30 de novembro 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>4º Tri 2020</b>	91,51	94,55	93,06
<b>3º Tri 2020</b>	81,95	94,20	89,51
<b>2º Tri 2020</b>	74,50	89,40	80,21
<b>1º Tri 2020</b>	62,00	105,28	88,55
<b>4º Tri 2019</b>	82,30	98,00	90,01
<b>3º Tri 2019</b>	81,56	89,00	85,13
<b>2º Tri 2019</b>	80,06	95,00	85,85
<b>1º Tri 2019</b>	80,00	82,00	80,67

<sup>1</sup> Até 30 de novembro 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>Nov-20</b>	91,76	93,50	92,48
<b>Out-20</b>	91,51	94,55	93,61
<b>Set-20</b>	90,40	94,20	91,72
<b>Ago-20</b>	85,60	90,00	88,67
<b>Jul-20</b>	81,95	92,80	88,21
<b>Jun-20</b>	78,70	89,90	86,54

<sup>1</sup> Até 30 de novembro 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.

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

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou:

- (i) a primeira emissão de Cotas, encerrada em 07 de outubro de 2016, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas, 206.834,11 Cotas, por 04 (quatro) investidores, atingindo o montante total de R\$ 13.073.891,34 (treze milhões, setenta e três mil, oitocentos e noventa e um reais e trinta e quatro centavos), em série única ("Primeira Emissão"). As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Primeira Oferta");
- (ii) a segunda emissão de Cotas, encerrada em 01 de junho de 2017, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas, 133.126,46093630 Cotas, por 05 (cinco) investidores, atingindo o montante total de R\$ 10.356.099,30 (dez milhões trezentos e cinquenta e seis mil e noventa e nove reais e trinta centavos), em série única ("Segunda Emissão"). As Cotas da Segunda Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Segunda Oferta");
- (iii) a terceira emissão de Cotas, encerrada em 16 de setembro de 2019, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas, 2.498.465,37 Cotas, por 34 (trinta e quatro) investidores, atingindo o montante total de R\$

198.875.705,69 (cento e noventa e oito milhões, oitocentos e setenta e cinco mil, setecentos e cinco reais e sessenta e nove centavos), em série única ("Terceira Emissão"). As Cotas da Terceira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Terceira Oferta"); e

- (iv) a quarta emissão de Cotas, encerrada em 26 de dezembro de 2019, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas, 5.714.286 (cinco milhões, setecentas e catorze mil, duzentas e oitenta e seis) cotas, tendo sido exercido a Opção do Lote Adicional (conforme abaixo definido) de Cotas, por 10.645 (dez mil, seiscentos e quarenta e cinco) investidores, atingindo o montante total de R\$ R\$480.000.024,00 (quatrocentos e oitenta milhões e vinte e quatro reais), em série única ("Quarta Emissão"). As Cotas da Quarta Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos ("Quarta Oferta").

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição de 10 (dez) ativos imobiliários, sendo 8 (oito) localizados na cidade de São Paulo (SP) e 2 (dois) localizados na cidade do Rio de Janeiro (RJ), conforme descrição abaixo de forma sumária de suas características e locatários (carteira com data base em 30 de novembro de 2020):

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



**Ed. Celebration**

**Região:** Vila Olímpia (SP)

**Área BOMA (m<sup>2</sup>):** 6.458 m<sup>2</sup>

**Vacância Região (A+ e A):** 5,39%  
(Fonte Siila)

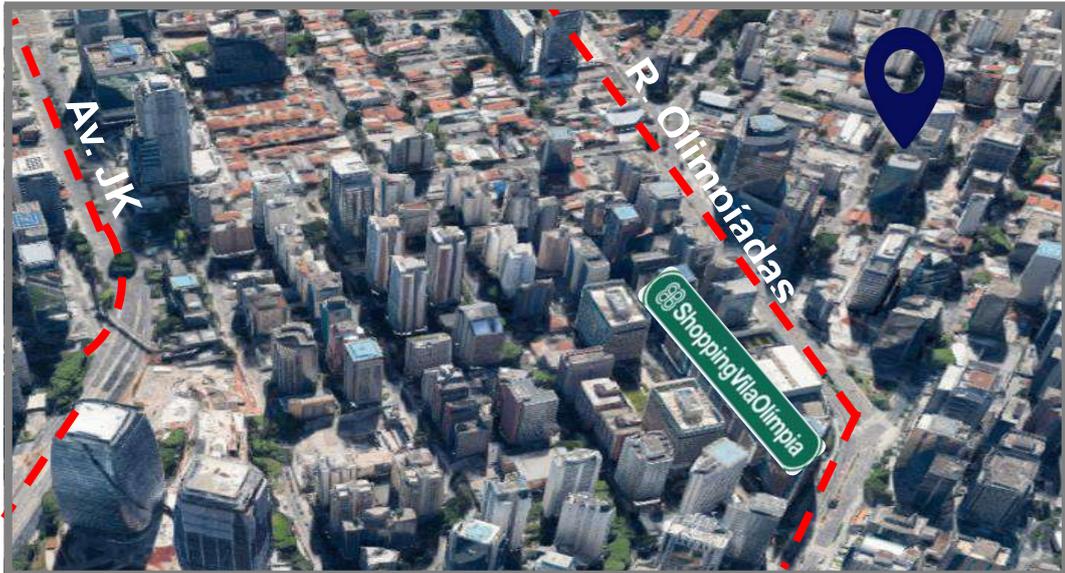
**Vacância Região (B):** 15% (Fonte Siila)

**Vacância do Imóvel:** 0%

**Valor Avaliação:** R\$ 67.221.000,00

**Cap Rate (% a.a.):** 11,5%

**Inquilinos:** Prevent Senior



**Ed. Amauri 305**

**Região:** Itaim Bibi (SP)

**Área (m²):** 2.545 m²

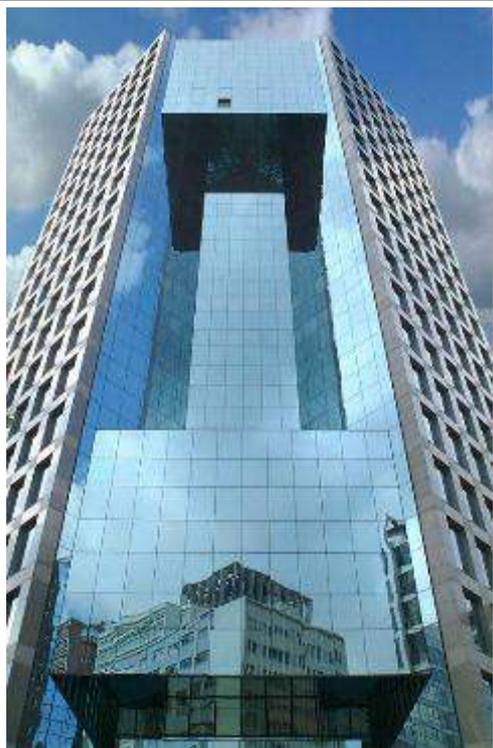
**Andares:** 8,5 andares + 2 lojas

**Vacância Região (A+ e A):** 0% (Fonte Siila)

**Vacância Região (B):** 8,89% (Fonte Siila)

**Vacância do Imóvel:** 0%

**Inquilinos:** ADD Soluções, Andrade Maia, Drive Capital, Gold Energia, Humberto Sanches Advogados, Mali Capital, Mongeral Aegon, Nau Capital, Safari Capital e Velo48.



#### **Ed. Delta Plaza**

**Região:** Paulista (SP)

**Área (m<sup>2</sup>):** 4.059 m<sup>2</sup>

**Vacância Região (A+ e A):** 12,46%  
(Fonte Siila)

**Vacância Região (B):** 12,45% (Fonte Siila)

**Vacância do Imóvel:** 0%

**Inquilinos:** Cobra Tecnologia, CVM, Economática, Livance, Prime Energy e Varian Medical Systems.



**Ed. Mykonos**

**Região: Vila Olímpia (SP)**

**Área (m<sup>2</sup>): 1.427 m<sup>2</sup>**

**Vacância Região (A+ e A): 5,39% (Fonte Siila)**

**Vacância Região (B): 15% (Fonte Siila)**

**Vacância do Imóvel: 59,9%**

**Inquilinos: Place2Work**



**Ed. Mario Garnero**

**Região: Faria Lima (SP)**

**Área (m<sup>2</sup>): 2.178 m<sup>2</sup>**

**Vacância Região (A+ e A): 11,78%  
(Fonte Siila)**

**Vacância Região (B): 9,61% (Fonte  
Siila)**

**Vacância do Imóvel: 50%**

**Inquilinos: Brasilinvest, Hiring e  
Livance.**

Imagem Ilustrativa



**Ed. Pravda**

**Região: Alphaville (SP)**

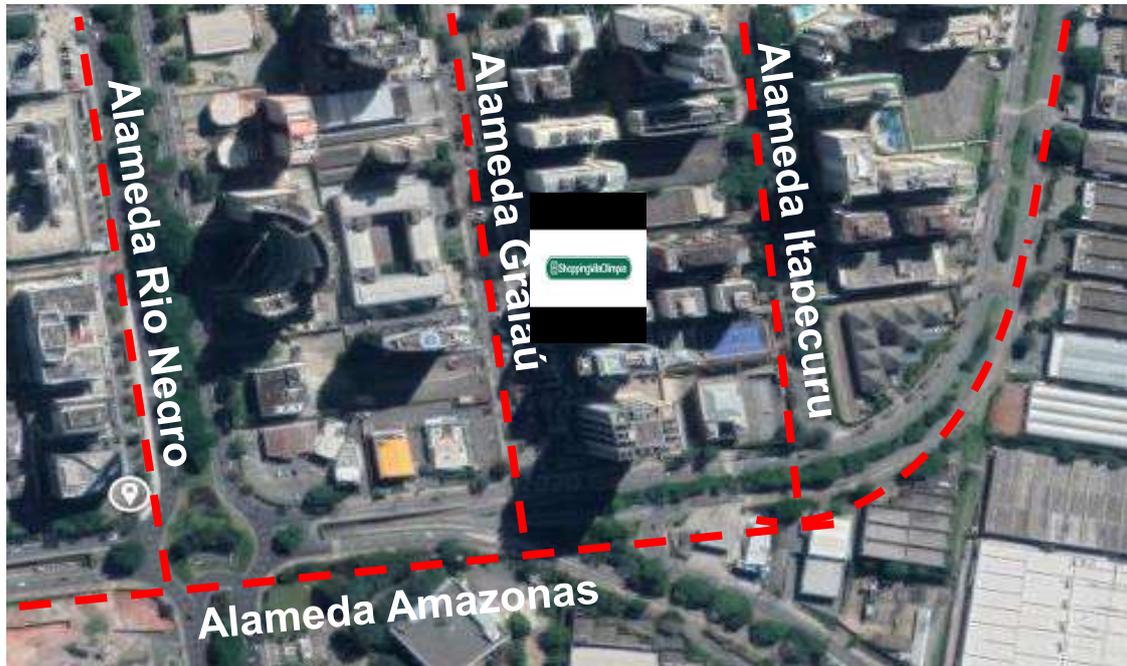
**Área (m<sup>2</sup>): 502 m<sup>2</sup>**

**Vacância Região (A+ e A): 24,32%  
(Fonte Siila)**

**Vacância Região (B): 47,29% (Fonte  
Siila)**

**Vacância do Imóvel: 0%**

**Inquilinos: Livance.**



**SLB Somos**

**Região: Santo Amaro (SP)**

**Área (m<sup>2</sup>): 5.405 m<sup>2</sup>**

**Vacância Região (A+ e A): 43,31%  
(Fonte Siila)**

**Vacância Região (B): 48,93% (Fonte  
Siila)**

**Vacância do Imóvel: 0%**

**Inquilinos: Somos Sistema de Ensino  
S/A**



**SLB Anima**

**Região: Paulista (SP)**

**Área (m<sup>2</sup>): 587 m<sup>2</sup>**

**Vacância Região (A+ e A): 12,46%  
(Fonte Siila)**

**Vacância Região (B): 12,45% (Fonte  
Siila)**

**Vacância do Imóvel: 0%**

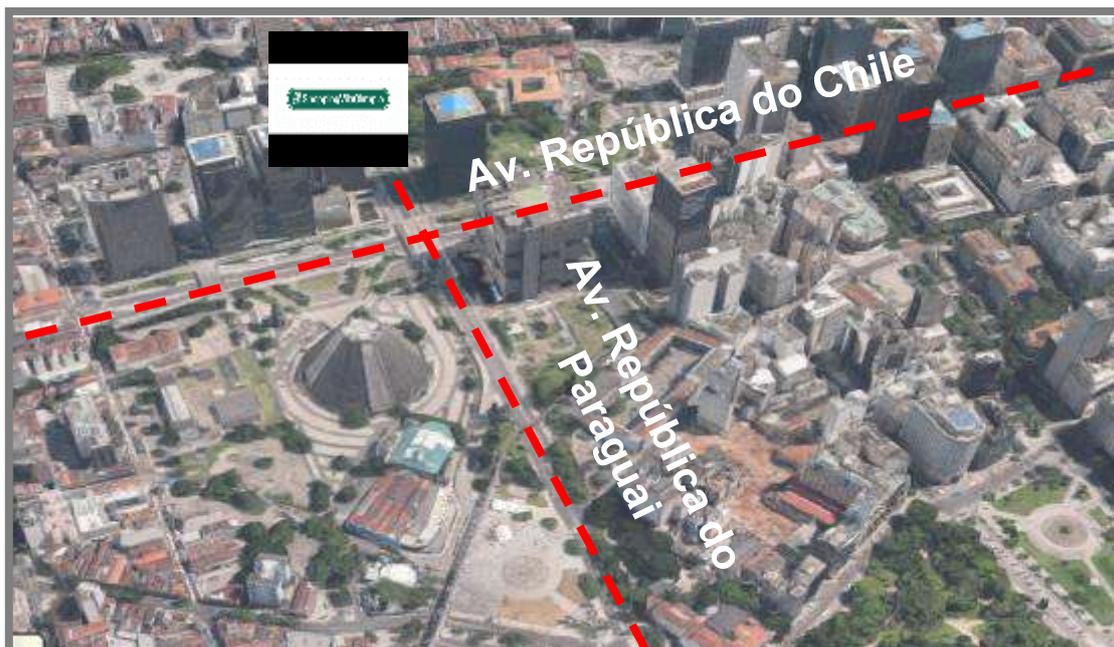
**Inquilinos: Brasil Educação**



	<p><b>Ed. Venezuela</b></p> <p><b>Região: Centro (RJ)</b></p> <p><b>Área (m<sup>2</sup>): 4.488 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Vacância Região (A+ e A): 30,96% (Fonte Siila)</b></p> <p><b>Vacância Região (B): 35,36% (Fonte Siila)</b></p> <p><b>Vacância do Imóvel: 0%</b></p> <p><b>Inquilinos: Estácio Participações S/A</b></p>
--	---



	<p><b>Ed. Castello Branco</b> <b>Região: Centro (RJ)</b> <b>Área (m<sup>2</sup>): 1.065 m<sup>2</sup>.</b> <b>Andares: 24º Andar</b> <b>Vacância Região (A+ e A): 30,96%</b> <b>(Fonte Siila)</b> <b>Vacância Região (B): 35,36% (Fonte Siila)</b> <b>Vacância do Imóvel: 0%</b> <b>Inquilinos: Indústria Nuclear do Brasil.</b></p>
--	--



### **ED. CELEBRATION**

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

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

O Imóvel Celebration está atualmente locado para a Prevent Senior Private Operadora de Saúde LTDA., empresa que atua no setor de saúde, inscrita no CNPJ sob o nº 00.461.479/0001-63, nos termos do "Instrumento Particular de Locação Atípica de bem Imóvel para fins não residenciais", atualmente com vigência até 11/02/2030.

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

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

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

### **IMÓVEL AMAURI 305 (EDIFÍCIO COMARY)**

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

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



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

O Imóvel Amauri 305, incluindo a parcela que não é de propriedade do Fundo, foi objeto de um retrofit. Atualmente o edifício encontra-se 100% (cem por cento) locado.

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

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

### **IMÓVEL SOMOS**

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

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

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

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

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

### **EDIFÍCIO MYKONOS**

Os Imóveis estão situados no Edifício Mykonos, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Vila Olímpia, cidade de São Paulo/SP, com área privativa total de 8.581m<sup>2</sup>

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

Os conjuntos 11, 12, 42, 131 e 132 do Edifício Mykonos estão atualmente desocupados.

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

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

### **CONJUNTO 2401 DO EDIFÍCIO CASTELLO BRANCO**

O imóvel conjunto 2401 situa-se 24º andar do Edifício Castello Branco, situado na Avenida República do Chile, nº 230, Centro, cidade do Rio de Janeiro/RJ, objeto da matrícula nº 28.600 do 7º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, com área individual construída de 1.421,00m<sup>2</sup> em terreno de 5.850,00m<sup>2</sup>.



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

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

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

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

### **SLB ANIMA**

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

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

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

Não foi instituído regime de condomínio no Imóvel.

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

### **CONJUNTO 1801 DO EDIFÍCIO PRAVDA**

O imóvel conjunto 1801, situa-se no 18º andar do Edifício Pravda, situado na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Grajaú nº 98, objeto da matrícula nº 174.346, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Barueri, com área privativa de 502,4m<sup>2</sup> ("Imóvel Pravda").

O Fundo adquiriu o Imóvel Pravda pelo valor de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), nos termos da Escritura de Venda e Compra de Domínio Útil de Bem, celebrada com o proprietário, em 17 de junho de 2020.

O Imóvel Pravda está atualmente locado para a Livance Serviços de Apoio Administrativo S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.917.632/0001-08, nos termos do "Instrumento Particular de Locação Atípica de Bem Imóvel para Fins não Residenciais", celebrado em 10 de junho de 2020, em modelo de pay-per-use, com prazo de duração total de 10 (dez) anos.

O Imóvel Pravda, recentemente, foi objeto de investimentos de melhorias pelo Fundo, com objetivo de adequá-lo às atividades da locatária.

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

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



## **EDIFÍCIO DELTA PLAZA**

Os conjuntos 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 52, 61, 62, 101, 102, 171, 172, 181 e 182 do Edifício Delta Plaza, situado na Rua Cincinato Braga, 340, Bela Vista, CEP 01333-011, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 111.611, 111.612, 111.613, 111.617, 111.618, 111.619, 111.620, 111.625, 111.626, 111.629, 111.630, 111.631, 111.632, 111.633, 111.634, 111.635 e 111.636 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel(is) Delta Plaza").

O Fundo adquiriu o conjunto 52 do Edifício Delta Plaza pelo valor de R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com o proprietário, em 19 de junho de 2020. Os demais conjuntos do Imóvel Delta Plaza foram adquiridos pelo valor total de R\$ 55.368.000,00 (cinquenta e cinco milhões, trezentos e sessenta e oito mil reais), sendo R\$ 5.536.800,00 (cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil e oitocentos reais) pagos a título de sinal, uma parcela de R\$ 32.163.200,00 (trinta e dois milhões, cento e sessenta e três mil e duzentos reais) paga em 11 de janeiro de 2020 e uma parcela final de R\$ 17.668.000,00 (dezesete milhões, seiscentos e sessenta e oito mil reais) a ser paga até 11 de janeiro de 2021.

Os Imóveis Delta Plaza encontra-se, atualmente, 100% locados.

O Fundo realizou recentemente investimentos de melhorias nos Imóveis Delta Plaza, conforme fato relevante divulgado em 19 de junho de 2020.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre os Imóveis Delta Plaza.

Os Imóveis Delta Plaza são segurados por apólice de seguro contratada pelo condomínio.

## **EDIFÍCIO MARIO GARNERO - TORRE SUL**

### **CONJUNTOS 61, 62, 63 E 64**

Os conjuntos 61, 62, 63 e 64 do Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero - Torre Sul, situado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461, CEP 01451-0001, Pinheiros, São Paulo/SP, objeto das matrículas nº 24.039, 24.040, 22.884 e 25.174 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis Mário Garnero 6º Andar").

O Fundo adquiriu os conjuntos dos Imóveis Mário Garnero 6º andar pelo valor R\$ 8.400.000,00 (oito milhões e quatrocentos mil reais), nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com o proprietário, Companhia de Seguros Aliança da Bahia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.144.017/0005-13, em 30 de abril de 2020.

Os Imóveis Mário Garnero 6º andar estão atualmente locados para a Livance Serviços de Apoio Administrativo S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 26.916.632/0001-08, nos termos do "Instrumento Particular de Locação Atípica de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Sob Condição Suspensiva e Promessa de Compra e Venda de Beneficiárias", celebrado em 11 de dezembro de 2020, e com vencimento em 10 (dez) anos, com atualizações anuais dos valores, pelo IPCA/FIPE, em modelo de *pay-per-use*.

### **CONJUNTO 121**

O conjunto 121 do Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero - Torre Sul, situado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461, CEP 01451-0001, Pinheiros, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 22.876 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Conjunto 121 Imóveis Mário Garnero").

O Fundo adquiriu o Conjunto 121 Imóveis Mário Garnero pelo valor de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com o proprietário, em 17 de novembro de 2020.

O Conjunto 121 Imóveis Mário Garnero está atualmente desocupado.



### **CONJUNTOS 144 E 153**

Os conjuntos 144 e 152 do Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero - Torre Sul, situado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461, CEP 01451-0001, Pinheiros, São Paulo/SP, objeto das matrículas nºs 22.855 e 22.858 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Conjuntos 144 e 153 Imóveis Mário Garnero").

O Fundo adquiriu os Conjuntos 144 e 153 Imóveis Mário Garnero pelo valor R\$ 4.415.944,33 (quatro milhões, quatrocentos e quinze mil, novecentos e quarenta e quatro reais e trinta e três centavos), nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com o proprietário, em 19 de novembro de 2020.

Atualmente, o conjunto 144 encontra-se desocupado. O conjunto 153, por sua vez, está atualmente locado para a BrasilInvest Empreendimentos e Participações S/A, com locação iniciada em 01 de agosto de 2020 e término previsto para 30 de julho de 2023, com aluguel atualizado anualmente pelo IGPM/FGV.

### **CONJUNTOS 114, 124, 154, 171 e 174**

Os conjuntos 114, 124, 154, 171 e 174 do Condomínio Centro Empresarial Mário Garnero - Torre Sul, situado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461, CEP 01451-0001, Pinheiros, São Paulo/SP ("Conjuntos 111, 124, 154, 171 e 174 Imóveis Mário Garnero") e, em conjunto com os Imóveis Mário Garnero 6º andar, Conjunto 121 Imóveis Mário Garnero, Conjunto 152 Imóveis Mário Garnero e Conjuntos 144 e 153 Imóveis Mário Garnero, "Imóveis Mário Garnero").

O Fundo adquiriu os Conjuntos 114, 124, 154, 171 e 174 Imóveis Mário Garnero pelo valor de R\$ 10.900.000,00 (dez milhões e novecentos mil reais), nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com o proprietário, em 29 de outubro de 2020.

O conjunto 154 do Imóvel Mário Garnero está atualmente locado para a Hiring Consultoria e Gestão de Pessoas Ltda., com locação iniciada em 15 de julho de 2016 e término previsto para 14 de julho de 2021. Os conjuntos 114, 124, 171 e 174 do Imóvel Mário Garnero encontra-se desocupado.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre os Imóveis Mário Garnero.

O Condomínio Mário Garnero está, atualmente, em fase inicial do processo de retrofit de fachada.

Os Imóveis Delta Plaza são segurados por apólice de seguro contratada pelo condomínio.

### **EDIFÍCIO VENEZUELA**

O Edifício Centro Empresarial Região Portuária, situado na Rua Venezuela, 43, Rio de Janeiro/RJ, constituído por 07 (sete) pavimentos) e 14 (quatorze) unidades autônomas, objeto das matrículas nº 50.592 a 50.605 do 7º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("Imóvel Edifício Venezuela").

O Fundo adquiriu o Imóvel Edifício Venezuela pelo valor de R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais), nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada com o proprietário, em 27 de dezembro de 2019, em 02 (duas) parcelas, sendo a primeira, no valor de R\$ 27.300.000,00 (vinte e sete milhões e trezentos mil reais) paga no dia 27 de dezembro de 2019 e a segunda, no valor de R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais) a ser paga até 26 de junho de 2021.

O Imóvel Edifício Venezuela está atualmente locado para a SESES - Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 34.075.739/0001-84, nos termos do "Contrato de Locação Imóvel Não Residencial", celebrado em 21 de maio de 2012, conforme aditado, e com vencimento em 20 de maio de 2022, com atualizações anuais dos valores, pelo IGP-M/FGV.



Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Edifício Venezuela. O Imóvel Edifício Venezuela está segurado por apólice de seguro contratada pelo condomínio.

### **Características da Oferta**

#### *A Oferta*

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

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

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada por meio do ato do administrador, realizado em 07 de janeiro de 2021 e em 13 de janeiro de 2021, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.514.913 e sob o nº 1.515.198, em 08 de janeiro de 2021 e em 15 de janeiro de 2021, respectivamente, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados, nos termos do Regulamento.

#### *Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas*

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizará a distribuição pública de 3.965.108 (três milhões e novecentas e sessenta e cinco mil e cento e oito) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$88,27 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) por Nova Cota, perfazendo o montante total de R\$350.000.083,16 (trezentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e dezesseis centavos), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

#### *Lote Adicional*

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 69.999.963,67 (sessenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), correspondentes a até 793.021 (setecentas e noventa e três mil e vinte e uma) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador ou do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, até a data do Procedimento de Alocação.

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

#### *Distribuição parcial e Subscrição Condicionada*

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

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

O Cotista (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercer seu Direito de Preferência ou seu Direito de Subscrição de Sobras, 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, exercício do Direito de Subscrição de Sobras 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.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista (ou terceiroscessionários do Direito de Preferência), ao exercer seu Direito de Preferência ou seu Direito de Subscrição de Sobras, ou 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 Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras, ou o Investidor que condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 137 deste Prospecto Definitivo.**

*Regime de distribuição das Novas Cotas*

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

*Direito de Preferência*

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,46360827160.

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



Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante os Coordenadores, no seguinte endereço do Escriturador:

Escrituração

At.: Robson Sakurai

Telefone: (11) 3133-0360

E-mail: [escrituracao.fundos@brltrust.com.br](mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br)

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

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

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 80 e seguintes deste Prospecto.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras.

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



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

#### *Sobras*

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência, com informações sobre o montante de Sobras e a data de início do Período de Subscrição de Sobras.

A cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência será conferido o Direito de Subscrição de Sobras. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas ou terceiro cessionário do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, até o (i) 4º (quarto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras, inclusive, junto à B3; e (ii) 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras, inclusive, junto ao Escriturador; observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente o seu Direito de Subscrição de Sobras. O mesmo aplica-se aos terceiros cessionários do Direito de Preferência, que não poderão ceder, a nenhum título, o seu Direito de Subscrição de Sobras adquirido em consequência da aquisição do Direito de Preferência.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo de Novas Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o Período de Subscrição.

No 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras, inclusive: (i) os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista e terceiro cessionário do Direito de Preferência, a título de Direito de Subscrição de Sobras; e (ii) deverá ocorrer a liquidação das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, eventual saldo de Novas Cotas poderá ser ofertado aos Investidores por meio do Procedimento de Alocação.



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

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, BEM COMO PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBROS.**

#### *Preço de Emissão*

O Preço de Emissão no valor de R\$88,27 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 07 de janeiro de 2021, calculado com base no item "(i)", inciso VII, do artigo 12.2. do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

#### *Forma de Subscrição e Integralização*

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

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

O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R\$10.062,78 (dez mil e sessenta e dois reais e setenta e oito centavos), equivalente a 114 (cento e quatorze) Novas Cotas.

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

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

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

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

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

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



podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

#### *Público Alvo*

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

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

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

#### *Destinação dos recursos*

Observada a Política de Investimentos e a regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados, em ordem de prioridade (inclusive caso não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta), para:

- i. Pagamento das despesas relacionadas à presente Oferta, nos termos do "Demonstrativo de Custos da Oferta", constante na página 109 deste Prospecto;
- ii. Efetivação da aquisição da torre comercial do edifício River One: o montante de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) serão destinados pelo Fundo para o pagamento da parcela final do preço de aquisição de 100% (cem por cento) da torre comercial do edifício River One, localizado na Rua Gerivativa, esquina com a Rua Pirajussara, nºs 71, 87 e 95, com frente também para a Rua Desembargador Armando Fairbanks, nº 32, Pinheiros, São Paulo - SP e aproximadamente R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para pagamento dos custos envolvidos com a aquisição (ITBI, custos de cartório, etc); e
- iii. Os recursos remanescentes serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários, a serem selecionados pelo Gestor de **FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico, na medida em que surgirem oportunidades de investimento que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Capítulo 4 do Regulamento.

Caso a Oferta capte um valor que fique entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, o Administrador destinará os recursos, além da destinação prevista no item (i) acima, para, primordialmente, pagamento de parte do preço de aquisição de Edifício River One, sendo que o saldo remanescente do preço de aquisição que não for quitado com os recursos da presente Oferta serão pagos pelo Fundo com recursos oriundos de outras emissões de Cotas.

Não obstante o quanto disposto neste item, a destinação de recursos no Edifício River One depende da verificação de determinadas condições precedentes à aquisição. Dessa forma, caso alguma das condições venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, a ordem de destinação dos recursos definida acima poderá vir a ser alterada, e poderão vir a ser adquiridos outros Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários que atendam a Política de Investimento. Para maiores informações, vide o fator de risco "Riscos relativos à não superação das condições precedentes para a aquisição do Edifício River One pelo Fundo", na página 139 deste Prospecto.

Posteriormente ao encerramento da Oferta e previamente às aquisições, os imóveis a serem adquiridos pelo fundo serão objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.



**NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DO EDIFÍCIO RIVER ONE, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

**EXCETO PELOS LIMITES PREVISTOS NA REGULAMENTAÇÃO DA CVM, NÃO HÁ OUTROS LIMITES OU CRITÉRIOS, TAIS COMO PARA APLICAÇÃO DE DESCONTOS, A SEREM OBSERVADOS PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR, CONFORME O CASO, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E VALORES MOBILIÁRIOS, CONFIGURANDO-SE O FUNDO COMO "FII RENDA GESTÃO ATIVA", COM TOTAL DISCRICIONARIEDADE AO GESTOR E AO ADMINISTRADOR PARA REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS.**

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, seguindo a ordem de prioridade prevista acima. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Nos termos da deliberação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2019, foi aprovada, pelos Cotistas representando 54,8383% das cotas do Fundo em circulação na época, já deduzidos os cotistas conflitados, a autorização para o Gestor aplicar recursos do Fundo na aquisição de cotas de fundos de investimentos geridos pelo Gestor, nos limites permitidos pela regulamentação da CVM e pelo Regulamento do Fundo, **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS.** Dessa forma, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta poderão ser destinados à aquisição de referidos Valores Mobiliários. O cotista representando, na época da aprovação, 4,6309% das cotas do Fundo reprovou referida matéria. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO, INCLUSIVE A NÃO DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE EM RELAÇÃO AOS ATIVOS" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.**

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA PARA QUE OCORRA UMA NOVA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, E PARA QUE SEJAM DEFINIDOS OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, CONFORME ENTENDIMENTO DA CVM À ÉPOCA DA REFERIDA CONVOCAÇÃO, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, SENDO QUE, (i) PARA AQUISIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI") CONFLITADOS, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE OBSERVARÃO: (A) INTERVALO DE PRAZO DE VENCIMENTO OU DURATION DOS CRI; (B) OS INDEXADORES PARA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, TIPOS DE REMUNERAÇÃO POSSÍVEIS E SPREAD MÍNIMO; (C) A NECESSIDADE OU NÃO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO; (D) NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO ADMITIDO; (E) O TIPO DE OFERTA PÚBLICA EM QUE OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS; E (F) GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS EXIGIDAS; (ii) PARA AQUISIÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONFLITADOS, QUE SEJAM REGIDOS PELA INSTRUÇÃO CVM 472, O LIMITE DE CONCENTRAÇÃO DEVERÁ SER DE ATÉ 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO; E (III) PODERÃO SER ADOTADOS OUTROS CRITÉRIOS ALINHADOS COM OS REQUISITOS QUE A CVM VENHA A ADOTAR À ÉPOCA DA REALIZAÇÃO DA REFERIDA ASSEMBLEIA; SALIENTANDO QUE NENHUM CRITÉRIO DE ELEGIBILIDADE OU APROVAÇÃO PRÉVIA SERÁ ESTABELECIDO PARA OS CASOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, CUJA TRANSAÇÃO DEVERÁ SER APROVADA EM DELIBERAÇÃO ESPECÍFICAS.**

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 26,79% (vinte e seis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Descrição do Ativo Alvo da Oferta



Imagem Ilustrativa

**Ed. River One**

**Região: Marigal Pinheiros (SP)**

**Área (m<sup>2</sup>): 23.625,14 m<sup>2</sup>**

**Vacância Região (A+ e A): 35,99%  
(Fonte Siila)**

**Vacância Região (B): 5,22% (Fonte  
Siila)**

**Vacância do Imóvel: 100%**

**Inquilinos: Nenhum.**



O Fundo celebrou com a **MARIBASPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.348.203/0001-06, em 08 de dezembro de 2020 o "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel*" ("*Compromisso de Compra e Venda River One*"), que tem por objetivo a aquisição de 100% (cem por cento) da Torre Comercial do Edifício River One, localizado na Rua Gerivativa, esquina com a Rua Pirajussara, nºs 71, 87 e 95, com frente também para a Rua Desembargador Armando Fairbanks, nº 32, Pinheiros, São Paulo - SP ("*Edifício River One*").



O Edifício River One está em fase de obras, com conclusão prevista para o 2º trimestre de 2021, sendo que, após a conclusão das obras, o empreendimento terá uma área B.O.M.A de 23.625,14m<sup>2</sup>.

Nos termos do Compromisso de Compra e Venda River One, o valor total da aquisição é de R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), pagos da seguinte forma:

(i) R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), pagos em 08 de dezembro de 2020, a título de sinal; e

(ii) R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), os quais serão pagos com os recursos provenientes da presente Oferta, conforme destinação dos recursos acima elencada, em até 30 (trinta) dias contados do registro da instituição e especificação de condomínio edilício sobre o Imóvel, cuja concretização é prevista para 31 de maio de 2021, sem prejuízo das hipóteses de prorrogação de tal prazo previstas no Compromisso de Compra e Venda River One.

Nos termos do Compromisso de Compra e Venda River One, foi garantido pela vendedora ao fundo, da data de assinatura de tal compromisso até 15 (quinze) meses contados da celebração da escritura pública de compra e venda, uma renda bruta equivalente a, no mínimo, 7,0% a.a. (sete inteiros por cento ao ano) sobre os montantes efetivamente desembolsados pelo Fundo.

#### **Não há conflito de interesses na aquisição do Edifício River One.**

Devido às cláusulas de confidencialidade e não vinculação previstas nos acordos celebrados com os proprietários dos ativos listados acima, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições de compra e venda, bem como dos potenciais contratos de locação, serão divulgados aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de Fato Relevante, quando da conclusão de cada aquisição e celebração de contrato de locação, conforme aplicável.

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do supramencionado, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

**ADICIONALMENTE, IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, CONFORME ACIMA DESCRITOS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.**

**IMPORTANTE ESCLARECER AINDA QUE, CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE OUTROS IMÓVEIS QUE NÃO OS ATIVOS ACIMA LISTADOS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, DE MODO A ALTERAR SIGNIFICATIVAMENTE AS PROJEÇÕES APRESENTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO DEVERÁ APRESENTAR NOVO ESTUDO DE VIABILIDADE, SENDO CERTO QUE TAL FATO CONFIGURARÁ**



**MODIFICAÇÃO DA OFERTA E DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.**

*Período de Colocação*

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

*Procedimento de Alocação*

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelos Coordenadores, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

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

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

*Plano de Distribuição*

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, assegurando (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

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

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo



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

- (ii) após o registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas do Fundo que possuam cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) os Cotistas terão direito de subscrição das Sobras, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (b) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU AS ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras;

- 
- (ix) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
  - (x) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção "Oferta Não Institucional", na página 91 deste Prospecto;
  - (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
  - (xii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme disposto na Seção "Oferta Institucional", na página 94 deste Prospecto;
  - (xiii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;
  - (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
  - (xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano de Distribuição;
  - (xvi) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;
  - (xvii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas; e
  - (xviii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

#### *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 e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, o(s) qual(is) será(ão) de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES, OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU AS ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**



Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras, no mínimo 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irreatável observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável:

- (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 e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 80 deste Prospecto";
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 98 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 93 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

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

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 98 abaixo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 115 a 139 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

*Critério de Colocação da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta 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 o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional e 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 Subscrição de Sobras (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 e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão 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, aos referidos Pedidos de Subscrição.

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

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 Novas 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 Novas 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.

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

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.

#### *Oferta Institucional*

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, 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 e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 80 acima;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Emissão, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 98 abaixo.

#### *Critério de Colocação da Oferta Institucional*

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

#### *Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, ou Direito de Subscrição de Sobras, durante o Período de Subscrição das Sobras, e o Investidor que subscrever Novas Cotas, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em



tal cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 138 DESTA PROSPECTO.**

#### *Alocação e Liquidação da Oferta*

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

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelos Coordenadores, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, e nas Intenções de Investimento recebidas pelos Coordenadores dos Investidores Institucionais, os Coordenadores, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, os Coordenadores e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, ou Direito de Subscrição de Sobras, durante o Período de Subscrição das Sobras, ou o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou Intenções de Investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento acatado, e,



consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores, compreendendo, 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 do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelos Coordenadores o valor efetivamente colocado na Oferta.

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

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

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

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

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou da Escriturador, conforme o caso.

#### *Formador de Mercado*

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



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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores 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, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão 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, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundo.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição, dos Boletins de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores que informarão sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, os Coordenadores presumirão 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, por meio de correio eletrônico informado no respectivo Boletim de Subscrição, 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, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação da 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 nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Novas Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ou Intenção de Investimento comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Novas Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Novas Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

#### *Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado Negociação no Mercado*

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas e liquidadas no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele



adquirida, e se converterá em tal cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

#### *Inadequação de investimento*

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 115 a 139 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

#### *Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3*

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

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

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

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

#### **Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou os Coordenadores, 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.



### *Regime de Distribuição das Novas Cotas*

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

#### *Condições Precedentes*

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

- (i) Obtenção pelos Coordenadores de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;
- (ii) Aceitação pelos Coordenadores e pelo Gestor da contratação dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços contratado no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor e pelo Administrador;
- (iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) Obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) Obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) Manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos documentos necessários para a efetivação da Oferta e a constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, o instrumento de constituição do Fundo, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, Ato do Administrador, aprovando a realização da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) Realização de *Business Due Diligence* previamente ao início do *Road Show* e à data de liquidação;
- (ix) Fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor e pelo Administrador aos Coordenadores e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (x) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xi) Não ocorrência de qualquer ato ou fato que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

- 
- (xii) Conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *Due Diligence* jurídica realizada pelos Assessores Legais conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
  - (xiii) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
  - (xiv) Obtenção pelo Gestor, suas Afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
  - (xv) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
  - (xvi) Manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
  - (xvii) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas do Gestor e do Administrador (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou Administrador;
  - (xviii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
  - (xix) Que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração



adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

- (xx) Não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxi) Cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxii) Cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiii) Recolhimento, pelo Fundo, de todos tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxiv) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer das Leis Anticorrupção pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxv) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxvi) Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxvii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxviii) Rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas



em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxix) Autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xxx) Acordo entre o Gestor e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas.

#### *Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais*

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo, pagará aos Coordenadores e ao J. Safra Assessoria, conforme aplicável:

- (i) Comissão de estruturação: a este título, será devida ao Coordenador Líder e ao J. Safra Assessoria uma comissão de 0,625% (seiscentos e vinte cinco milésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Estruturação");
- (ii) Comissão de incentivo: a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 0,625% (seiscentos e vinte cinco milésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas, sendo certo que exclusivamente para esta comissão, a divisão se dará da seguinte forma: (i) caso os dois Coordenadores tenham ordens da base de investidores em montante igual e/ou superior aos *Economics* (abaixo definido) a divisão do incentivo seguirá a proporção dos *Economics*, (ii) caso um Coordenador tenha ordens da base de investidores em montante igual e/ou superior aos *Economics* e o outro Coordenador tenha ordens de da base de investidores em montante inferior aos *Economics* a divisão do incentivo será proporcional ao montante efetivamente alocado por cada Coordenador, (iii) para os Investidores que não fizerem parte da base de investidores dos Coordenadores ou sejam entendidos como investidores institucionais, a distribuição seguirá a proporção dos *Economics* ("Comissão de Incentivo"); e
- (iii) Comissão de distribuição: a este título, será devida aos Coordenadores uma comissão de 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de investidores de cada um dos Coordenadores será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador e o restante será dividido na proporção dos *Economics* ("Comissão de Distribuição", e, em conjunto com a Comissão de Estruturação e a Comissão de Incentivo, as "Comissões").

O Fundo pagará aos Coordenadores as Comissões acima descritas, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, à vista e em moeda corrente nacional.

Com exceção da Comissão de Incentivo e da Comissão de Distribuição, na parte alocada sobre a base de investidores de cada Coordenador, as Comissões serão divididas entre os Coordenadores e o J. Safra Assessoria, conforme o caso, na seguinte proporção, observado o montante máximo de 100% (cem por cento) ("Economics"):

- (i) Coordenador Líder: 70% (setenta por cento);



(ii) Banco Safra e J. Safra Assessoria, conforme o caso: 30% (trinta por cento).

Fica desde já acertado entre as Partes que para os fins da Comissão de Incentivo e da Comissão de Distribuição é entendido como "base de investidores" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, o *private bank*, carteiras administradas e corretora.

Exclusivamente em relação ao Safra e em função das responsabilidades definidas no Contrato de Distribuição, a parcela das Comissões devidas a título de: (a) Comissão de Estruturação, será devida e paga diretamente à J. Safra Assessoria, e (b) as demais Comissões e Remuneração de Descontinuidade, se aplicável, serão devidas e pagas diretamente ao Banco Safra, em qualquer caso, mediante a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos. Adicionalmente, exclusivamente em relação ao Safra e sem prejuízo das obrigações regulamentares conforme aplicáveis: (i) as atividades relacionadas à estruturação da Oferta serão prestadas pela J. Safra Assessoria, e (ii) as atividades inerentes às entidades integrantes do sistema de distribuição, serão prestadas pelo Banco Safra.

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

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

### **Data de Liquidação**

A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 01 de abril de 2021 ("**Data de Liquidação**").

### **Cópia do Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" na página 109 deste Prospecto Definitivo.

### Instituições Participantes da Oferta

Os Coordenadores poderão, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais



brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, os Coordenadores enviarão uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”).

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelos Coordenadores.

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

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

## Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

<b>Evento</b>	<b>Etapa</b>	<b>Data prevista (<sup>1</sup>)(<sup>2</sup>)(<sup>3</sup>)</b>
I.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	15/01/2021
II.	Atendimento de exigências CVM	03/02/2021
III.	Registro da Oferta	19/02/2021
IV.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo Data de Identificação para Cotistas com Direito de Preferência	19/02/2021
V.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	26/02/2021
VI.	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	26/02/2021
VII.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	08/03/2021
VIII.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	10/03/2021
IX.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	10/03/2021
X.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	11/03/2021
XI.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	11/03/2021
XII.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	12/03/2021
XIII.	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras	15/03/2021
XIV.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	18/03/2021
XV.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	19/03/2021
XVI.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	19/03/2021
XVII.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do período exercício do Direito de Subscrição de Sobras	22/03/2021
XVIII.	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	26/03/2021
XIX.	Data de realização do Procedimento de Alocação (fora do Direito de Preferência)	29/03/2021
XX.	Data de Liquidação da Oferta	01/04/2021
XXI.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	19/08/2021

- (1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.
- (2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
- (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 98 deste Prospecto.



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

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

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

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Oferta Pública de Distribuição da 5ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em, "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

**Coordenador:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - RBR Properties", e, então, clicar em, "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

**B3:** [www.b3.com.br](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 RBR Properties - FII - 5ª Emissão" e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência", ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

**Fundos.Net:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

## Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação <sup>13</sup>	4.375.001,04	1,10	1,25%
Comissão de Distribuição <sup>13</sup>	7.000.001,66	1,77	2,00%
Tributos do Comissionamento	1.214.928,35	0,31	0,35%
Advogados <sup>1</sup>	236.214,72	0,06	0,07%
Taxa de Registro na CVM <sup>1</sup>	317.314,36	0,08	0,09%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 <sup>1</sup>	170.888,17	0,04	0,05%
Roadshow	40.000,00	0,01	0,01%
Outras Despesas	25.000,01	0,00	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>13.379.348,31</b>	<b>3,37</b>	<b>3,82%</b>

- (1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.
- (2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$350.000.083,16 (trezentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e dezesseis centavos).
- O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.
- (3) para mais informações sobre o cálculo e as comissões dos Coordenadores e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamentos dos Coordenadores e dos Participantes Especiais", na página 104 deste Prospecto Definitivo.

### Outras informações

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

Administrador:

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011 - São Paulo - SP

At.: Danilo Barbieri

Telefone: 3133-0360

E-mail: [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)

Website: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=rbr-properties-fii&lang=pt>  
(neste website clicar em "Prospecto Definitivo")

Coordenador Líder:

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

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi

CEP 04543-010 - São Paulo - SP

At.: Sra. Fernanda Farah / Departamento de Mercado de Capitais / Departamento Jurídico

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

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

Para acesso a este Prospecto Definitivo, 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 RBR Properties - FII Oferta Pública de Distribuição da 5ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Coordenador:

**BANCO SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar

CEP 01310-930 - São Paulo - SP

At.: Rafael Werner

Telefone: (11) 3175-4309

E-mail: [rafael.werner@safra.com.br](mailto:rafael.werner@safra.com.br)

Website: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - RBR Properties", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Gestor:

**RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar, conjunto 122

CEP 04.543-000- São Paulo - SP

At.: Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra

Telefone: (11) 4083-9144

E-mail: [ra@rbrasset.com.br](mailto:ra@rbrasset.com.br) / [legal@rbrasset.com.br](mailto:legal@rbrasset.com.br)

Website: <https://www.rbrasset.com.br/pb/>

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

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro	São Paulo
Rua Sete de Setembro, nº 111 andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º	Rua Cincinato Braga, nº 340, andares 2º, 3º e 4º
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ	CEP 01333-010 - São Paulo - SP
Tel.: (21) 3545-8686	Tel.: (11) 2146-2000
Website: <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a>	

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo")

Para acesso a este Prospecto Definitivo pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").



**B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, 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 de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII - 5ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar: "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", selecionar o tipo de fundo como "Fundos de Investimento Imobiliário" e preencher o CNPJ "13.486.793/0001-42" do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, selecione a opção desejada.

### **Demonstrações Financeiras do Fundo**

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual"; e

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

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

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que: (i) o prospecto da Oferta contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento deste Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta; (iii) além dos documentos a



que se refere o item 0 acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor; (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta, diretamente e por meio do seu assessor legal; e (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos III e IV.

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

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

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

### **Obrigações do Administrador**

O Fundo é administrado pelo Administrador, ao qual compete praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir em nome do Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele e solicitar a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas, desde que observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis, as disposições do Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- (a) Praticar os atos inerentes à atividade de administração fiduciária do Fundo;
- (b) Providenciar às expensas do Fundo, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (i) não integram o ativo do Administrador;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Maiores informações a respeito das obrigações, vedações e competências do Fundo poderão ser verificadas no Regulamento.



## **5. FATORES DE RISCO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## FATORES DE RISCO

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

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

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

*Os riscos descritos a seguir relacionados ao Fundo, seus ativos e às Cotas, caso materializados, podem afetar negativamente os Investidores, com redução da rentabilidade das Cotas, impactando adversamente, ainda, o horizonte de investimento planejado pelos Investidores.*

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

### **I. Riscos de mercado.**

#### Fatores macroeconômicos

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

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

#### Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos, de forma que o Cotista poderá ser afetado negativamente com a diminuição dos rendimentos oriundos da Cota e do respectivo valor de mercado.

#### Demais riscos macroeconômicos

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

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

#### **II. Riscos institucionais.**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais;



inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

### **III. Risco de crédito.**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos, locatários de imóveis de propriedade do Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a



carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, 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, incluindo locatários de imóveis de propriedade do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos ao Fundo, comprometendo também sua liquidez.

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

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

#### **V. Risco da Marcação a Mercado.**

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

#### **VI. Riscos tributários.**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o



rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

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

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

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

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



## **IX. Risco jurídico.**

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

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

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

## **XI. Risco de desempenho passado.**

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

## **XII. Risco decorrente de alterações do Regulamento.**

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

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no artigo 16.3 do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

## **XIV. Risco de mercado relativo aos Ativos.**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser



obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou Valores Mobiliários ou liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas, o que poderá causar prejuízo aos Cotistas.

#### **XV. Riscos de prazo.**

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

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

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

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

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da 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.

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

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

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

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

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

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

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

## **XXI. Risco operacional.**

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

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

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

## **XXIII. Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos.**

Nos termos da aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2019, os Cotistas aprovaram a aquisição e /ou venda pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador ou pelo Gestor, ou pessoas ligadas, ou detidos por fundos de investimentos administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, sendo, no caso do Gestor **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS**, a aquisição e/ou venda restrita a cotas de fundo de investimento geridos pelo Gestor. Tais situações, ainda que já aprovadas ou a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

**O FATO DE A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2019 NÃO TER ESTABELECIDO CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, NOS TERMOS DO ENTENDIMENTO ATUAL DA CVM ACERCA DO TEMA, PODERÁ GERAR QUESTIONAMENTOS PELOS COTISTAS ACERCA DAS AQUISIÇÕES, UMA VEZ QUE REALIZADAS SEM OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA TANTO.**

Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo possui 26,79% (vinte e seis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas. Além disso, o Administrador e o Gestor exercem atividades similares em outros fundos de investimento imobiliário, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.



**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA PARA QUE OCORRA UMA NOVA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL, E PARA QUE SEJAM DEFINIDOS OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, CONFORME ENTENDIMENTO DA CVM À ÉPOCA DA REFERIDA CONVOCAÇÃO, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, SENDO QUE, (i) PARA AQUISIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“CRI”) CONFLITADOS, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE OBSERVARÃO: (A) INTERVALO DE PRAZO DE VENCIMENTO OU DURATION DOS CRI; (B) OS INDEXADORES PARA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, TIPOS DE REMUNERAÇÃO POSSÍVEIS E SPREAD MÍNIMO; (C) A NECESSIDADE OU NÃO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO; (D) NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO ADMITIDO; (E) O TIPO DE OFERTA PÚBLICA EM QUE OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS; E (F) GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS EXIGIDAS; (ii) PARA AQUISIÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONFLITADOS, QUE SEJAM REGIDOS PELA INSTRUÇÃO CVM 472, O LIMITE DE CONCENTRAÇÃO DEVERÁ SER DE ATÉ 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO; E (III) PODERÃO SER ADOTADOS OUTROS CRITÉRIOS ALINHADOS COM OS REQUISITOS QUE A CVM VENHA A ADOTAR À ÉPOCA DA REALIZAÇÃO DA REFERIDA ASSEMBLEIA; SALIENTANDO QUE NENHUM CRITÉRIO DE ELEGIBILIDADE OU APROVAÇÃO PRÉVIA SERÁ ESTABELECIDO PARA OS CASOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, CUJA TRANSAÇÃO DEVERÁ SER APROVADA EM DELIBERAÇÃO ESPECÍFICA.**

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

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

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

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

**XXVI. Risco de governança.**

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



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

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

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

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

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

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

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no artigo 7 do Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

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



**XXXI. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento.**

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

**XXXII. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.**

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

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

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

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

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

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

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

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez



dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

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

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

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

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

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

O Fundo adquirirá direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Capítulo 4 do Regulamento e poderá, em situações extraordinárias, adquirir valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

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

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

*(i) Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s)



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

*(ii) Risco de regularidade dos imóveis*

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

*(iii) Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

*(iv) Risco de desapropriação*

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

(v) *Risco do incorporador/construtor*

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

(vi) *Risco de vacância*

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

(vii) *Risco de desvalorização dos imóveis*

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

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

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

(ix) *Riscos ambientais*

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



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

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

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

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

*(xi) Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo*

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no artigo 11.10 do Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Valores Mobiliários ou Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

*(xii) Risco relacionado à aquisição de imóveis*

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de



análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

*(xiii) Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*(xviii) Risco de desastres naturais e sinistro*

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

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

#### **XLI. 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. 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.

#### **XLII. 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 aporem 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.

**XLIII. 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.

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

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

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

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

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

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



#### **XLVI. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.**

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

#### **XLVII. 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.

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

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

#### **XLIX. A diligência jurídica apresentou escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos", na página 85 deste Prospecto. Portanto, não foi realizada análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.



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

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

## **LI. 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.

## **LII. 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, o que poderá ocasionar perdas financeiras aos Cotistas.

## **LIII. 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.

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

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

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

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

## **LVI. Riscos relativos à Oferta.**

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

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

### *Risco da Distribuição Parcial.*

Em caso de distribuição parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas será reduzida, bem como o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo da Oferta. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição prevista na seção de destinação de recursos da Oferta para os quais possua recursos e a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

### *Risco de não concretização da Oferta*

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

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 80 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

### *Risco de falha de liquidação pelos Investidores*

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

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países



pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Em complemento ao previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas no Mercado” na página 100 deste Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

*Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta*

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

*Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta*

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto. Caso o Investidor da Oferta tenha baseado seu investimento em prospecções que não se concretizem, este poderá ter sua expectativa de rentabilidade frustrada.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente



os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento, de forma que a rentabilidade esperada pelo investidor da Oferta poderá ser menor do que a esperada.

*Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:*

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

*Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do Edifício River One*

A aquisição do Edifício River One está condicionada à superação de certas condições precedentes. Assim, caso alguma das condições precedentes não sejam atendidas o Fundo poderá não vir a concretizar a aquisição desse ativo, de forma que os recursos que seriam destinados a tal ativo serão utilizados em outros Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários que atendam à Política de Investimento do Fundo, conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos”, constante na página 85 do Prospecto. Nesta hipótese, caso o Administrador e o Gestor não encontrem outro Ativo Imobiliário e Valores Mobiliários que atenda a Política de Investimento do Fundo para substituir a aquisição do Edifício River One, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada e o Cotista ser afetado negativamente em razão disso pela redução da rentabilidade das Cotas.

**LVII. 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.

**LVIII. Informações contidas neste Prospecto.**

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

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

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

#### A) IOF/Títulos

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

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

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

#### B) IOF/Câmbio

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

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

#### C) IR

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

##### (i) Cotistas residentes no Brasil

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

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez



por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

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

#### (ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

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

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte



por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

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

## 2. Tributação aplicável ao Fundo

### A) IOF/Títulos

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

### B) IR

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

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

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

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

### C) Outras considerações

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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

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

### **Relacionamento do Administrador com os Coordenadores**

O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com os Coordenadores.

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

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

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

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

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

### **Relacionamento dos Coordenadores com o Gestor**

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

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

### **Relacionamento do Auditor Independente com os Coordenadores**

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

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

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

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

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



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

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

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



## **ANEXOS**

---

- Anexo I** - Regulamento do Fundo
- Anexo II** - Atos do Administrador e Fatos Relevantes
- Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo IV** - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo V** - Estudo de Viabilidade
- Anexo VI** - Informe Anual do Fundo - Anexo 39 V da Instrução CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





---

**ANEXO I**

Regulamento do Fundo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS  
REALIZADA EM 28 DE OUTUBRO DE 2019

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** No dia 28 de outubro de 2019, às 10:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada mediante envio de correspondência e/ou correio eletrônico a cada Cotista.
3. **PRESEÇA:** Compareceram os Cotistas representando 34,6611% do total das cotas emitidas do Fundo, conforme assinaturas no Livro de Presenças. Presentes, ainda, os representantes legais da Administradora e do Gestor.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Sérgio Dias; e Secretária: Lívia Magalhães.
5. **ORDEM DO DIA:**
  - I. deliberar sobre a alteração do item 8.2 do Regulamento que dispõe sobre a forma de cálculo e de pagamento da Taxa de Performance devida ao Gestor, para que passe a vigorar conforme minuta do novo Regulamento disponível para consulta, em marcas de revisão, nos websites da Administradora, B3 e CVM;
  - II. deliberar sobre a inserção de um item 11.9.2 e a alteração do item 11.9 e 11.9.3. do Regulamento para esclarecer melhor as condições de pagamento da antecipação de rendimentos e para que a data base a ser considerada para fins de pagamento de rendimentos aos cotistas seja o fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, e pagamento no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, conforme minuta do novo Regulamento disponível para consulta, em marcas de revisão, nos websites da Administradora, B3 e CVM;
  - III. Alterar a redação da alínea "iv" da cláusula 12.2 do Regulamento para que a data de corte do para o exercício do direito de preferência passe a ser a data a ser definida pelo ato da aprovação da respectiva oferta e não mais a data da própria aprovação;
  - IV. Inserir a alínea "vii" na cláusula 12.2 do regulamento para estabelecer parâmetros para definição do valor da cota em cada nova emissão; e
  - V. autorizar a adoção pelo Administrador de todas as medidas necessárias para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas.



6. DELIBERAÇÕES: Submetidas à apreciação dos Cotistas e prestados os esclarecimentos necessários, os Cotistas representando 34,6611% das cotas do Fundo em circulação, aprovaram, por unanimidade o seguinte:

- I. O item "I" da pauta foi aprovado com um ajuste na fórmula, conforme solicitado pelos Cotistas, passando de  $VT \text{ Performance} = 0,20 \times [Va * (\Sigma i \text{ corrigido} / \Sigma p \text{ Corrigido})]$  para  $VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\Sigma i \text{ corrigido} - \Sigma p \text{ Corrigido})]$ , para maior clareza na forma de cálculo da Taxa de Performance proposta, passando, portanto, o Regulamento a vigorar com a seguinte e nova redação:

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

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\Sigma i \text{ corrigido} - \Sigma p \text{ Corrigido})]$$

Onde:

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

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

M = Mês referência;

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

- $\Sigma p \text{ Corrigido}$  = Índice de Correção no período de apuração, multiplicado pelo valor total integralizado pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas.

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

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

- II. Aprovar as alterações no item 11.9 do Regulamento, para que passe vigorar com a seguinte redação:



“11.9. Distribuição de Resultados: O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

11.9.1. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

11.9.2. O percentual mínimo a que se refere o item 11.9 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

11.9.3. Somente farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.9 acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.”

- III. Aprovar a alteração da alínea “iv” da cláusula 12.2 do Regulamento para que passe a vigorar com a seguinte e nova redação:

“(iv) Direito de Preferência: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data definida no ato da aprovação da respectiva oferta, a para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.”

- IV. Aprovar a inserção da alínea “vii” na cláusula 12.2 do para que passe a vigorar com a seguinte e nova redação:

“(vii) Valor da Cota: O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista um ou mais dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.”

Em razão das alterações aprovadas, o Regulamento vigorará nos termos do Anexo I a presente ata.

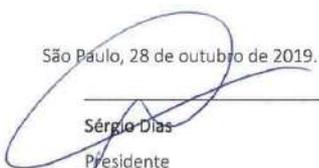
- V. Autorizar a adoção pelo Administrador e pela BRL de todas as medidas necessárias para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas.



7. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a assembleia geral pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida e aprovada, foi pelos presentes assinada, que autorizaram seu registro com omissão das assinaturas.

São Paulo, 28 de outubro de 2019.

  
Sérgio Dias  
Presidente

  
Livia Magalhães  
Secretária

  
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
Administrador





**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**

**CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, FORMA E PRAZO DE DURAÇÃO**

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

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

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

**CAPÍTULO II - DO OBJETIVO**

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

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

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

**CAPÍTULO III - DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO**

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





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

#### CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

- I. Ativos Imobiliários: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ativos Imobiliários");
  
- II. Valores Mobiliários: (a) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM ("Valores Mobiliários"); e
  
- III. Ativos de Liquidez: (a) letras hipotecárias (LH); (b) letras de crédito imobiliário (LCI); (c) cotas de emissão de fundo de investimento referenciado DI, regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM nº 555"); (d) títulos públicos federais; (e) certificados de depósito bancário; e (f) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, todos deverão ter, no mínimo, uma nota de agência de classificação de risco equivalente a AAA, na escala nacional ("Ativos de Liquidez", que quando referidos em conjunto com os Ativos Imobiliários e os Valores Mobiliários, "Ativos").



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

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

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

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

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

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

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



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

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

- I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.
- IV. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

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

#### **CAPÍTULO V - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

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

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

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração das Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;



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

VI. auditoria independente.

5.1.2. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo: (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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

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

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

III. abrir e movimentar contas bancárias;

IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V. transigir;

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

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

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

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

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

- 
- no item 4.3. acima;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição do Cotista em sua sede:
- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das assembleias de Cotistas;
  - c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;
- VII. manter os registros das Cotas do Fundo, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência;
- VIII. assegurar que as Cotas sejam negociadas, única e exclusivamente, nos mercados que venham a ser aprovados pelos Cotistas, ficando certo, desde já:
- a) que as Cotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e
  - b) que os Cotistas poderão aprovar a negociação das Cotas em outros mercados de bolsa ou balcão organizado, mediante a deliberação e aprovação dos Cotistas representando a maioria das Cotas presentes em Assembleia Geral de



Cotistas.

- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- XI. elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;
- XII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;
- XIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIV. atender tempestivamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos Cotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
  - (a) exemplar do Regulamento do Fundo; e
  - (b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha que arcar.
- XV. transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administrador do Fundo;
- XVI. convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- XVII. observar as disposições constantes deste Regulamento, do prospecto do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;



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

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

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

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

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

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

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

- I. acompanhar a carteira dos Ativos Imobiliários, conforme o estabelecido na política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento, empregando a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;
- II. identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, e adquirir, sem necessidade de aprovação do Administrador ou da Assembleia Geral, salvo situações de Conflito de Interesse, os Valores Mobiliários, sempre de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

- 
- III. identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador, a aquisição e alienação de Ativos Imobiliários, sempre de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
  - IV. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e de evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;
  - V. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos Ativos do Fundo;
  - VI. quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador, proposta de desdobramento das Cotas do Fundo;
  - VII. submeter à Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador, proposta sobre a amortização de Cotas e a distribuição de lucros nos termos deste Regulamento;
  - VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
  - IX. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
  - X. diretamente ou por meio de terceiros, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que façam parte do patrimônio do Fundo;
  - XI. diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos imóveis que façam parte do patrimônio do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos referidos imóveis;
  - XII. monitorar investimentos realizados pelo Fundo, assim como os serviços prestados por empresas que venham, eventualmente, a ser responsáveis pela administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
  - XIII. aconselhar o Administrador em relação à estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários, e posterior reinvestimento do principal de tais recursos;

- 
- XIV. recomendar ao Administrador , quando pertinente, a cessão dos recebíveis oriundos dos Ativos Imobiliários, e posterior reinvestimento do principal de tais recursos;
- XV. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- XVI. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, mediante procuração outorgada pelo Administrador, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XVII. . votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Valores Mobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, descrita no seguinte endereço eletrônico: [www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br);
- XVIII. implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIX. prestar assessoria ao Fundo na análise da viabilidade dos processos de expansões dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou para o exercício do direito de preferência na aquisição da fração dos referidos imóveis, mediante recomendação ao Administrador sejam utilizados recursos do patrimônio do Fundo e/ou nova emissão de Cotas; e
- XX. prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou Cotistas, quando aplicável.

#### **CAPÍTULO VI - DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

- 
- IV. aplicar no exterior os recursos captados no Brasil;
  - V. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
  - VI. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
  - VII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
  - VIII. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
  - IX. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, observado o item 6.1.1 abaixo;
  - X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
  - XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
  - XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previsto na política de investimento do FII;
  - XIII. praticar qualquer ato de liberalidade;
  - XIV. realizar qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, e não as transferir ao Fundo;

- 
- XV. realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo do Fundo em um mesmo dia (operações *day trade*); e
  - XVI. adquirir cotas de fundo de investimento, cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, direitos creditórios e títulos representativos desses direitos em que ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma, sendo permitida, no entanto, a aquisição de títulos de emissão do Tesouro Nacional e cotas de fundo de investimento cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, títulos do Tesouro Nacional.

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

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

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

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

- I. convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

7.2.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no inciso I do item 7.2. acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

7.8. Descredenciamento do Administrador: Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

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

## **CAPÍTULO VIII - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

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

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



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

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

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

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

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

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\sum i \text{ corrigido} - \sum p \text{ Corrigido})]$$

Onde:

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

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

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

**M** = Mês referência;

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

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

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

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

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

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

- I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo, exceto pelo disposto no item 9.1.3. abaixo;
- III. Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas do Fundo, exceto nos casos autorizados expressamente por este Regulamento;
- V. A fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. A dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VII. A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se houver;

- 
- IX. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
  - X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
  - XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
  - XII. Alteração da taxa de administração e da taxa de performance nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472; e
  - XII. Destituição ou substituição do Gestor.

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

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

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

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

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



dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

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

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

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

9.2.4. O pedido de que trata o item 9.2.2, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

9.2.5. O percentual de que trata o item 9.2.2, acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

9.3. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador.

9.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no



registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item acima, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

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

9.8. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM nº 472, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

9.9. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos neste Regulamento e legislação aplicável.

9.9.1. O Administrador, após receber a solicitação acima, pode mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo



Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

9.9.3. Nas hipóteses previstas no item 9.9 o Administrador do Fundo exigirá:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.10. Não podem votar na Assembleia Geral do Fundo:

I – seu administrador ou seu gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;

III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

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

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

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

9.11. Não se aplica a vedação prevista no item 9.10, quando:

I – os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item acima;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.



## CAPÍTULO X - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

10.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas pelo prazo de 01 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, não sendo permitida a reeleição.

10.1.1. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou.

II - 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas

10.1.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

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

I – ser Cotista do Fundo;

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

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

IV – não ser Administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

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

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de



prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

#### 10.3. Compete ao representante dos Cotistas:

I – fiscalizar os atos do administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;

III – denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo;

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

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.



## CAPÍTULO XI- DAS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

11.1. Características das Cotas: O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

11.1.1. As Cotas terão forma nominativa e escritural, mantidas pelo Administrador, ou terceiro contratado por ele ou pelo Fundo, em conta de depósito em nome de seus titulares.

11.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

11.1.3. O Cotista (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e aos empreendimentos integrantes do Fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

11.2. Valor das Cotas: As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada dia útil, e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

11.3. Direitos de Voto: Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto.

11.4. Amortização: As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério exclusivo do Administrador, conforme orientação do Gestor.

11.4.1. Nos termos da sistemática atualmente vigente na B3, somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último dia útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização, cujo pagamento ocorrerá até o 10º (décimo) dia útil subsequente à referida apuração. Qualquer alteração na sistemática de apuração e pagamento de rendimentos poderá ser refletida no presente Regulamento independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, o que será objeto de fato relevante a ser publicado pelo Administrador.

11.4.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que não seja considerado dia útil para fins deste Regulamento, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) dia útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento.



11.4.3. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

11.4.4. As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas.

11.4.5. Quando da liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, podendo, inclusive, ser amortizadas mediante a entrega de ativos integrantes da carteira do Fundo, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

11.5. Resgate: Não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de eventual liquidação do Fundo, deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.

11.6. Negociação: As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Os Cotistas poderão aprovar a negociação das Cotas em outros mercados de bolsa ou balcão organizado, mediante a deliberação e aprovação de Cotistas representando a maioria das Cotas presentes em Assembleia Geral de Cotistas.

11.7. Taxa de Saída: Não haverá cobrança de taxa de saída.

11.8. Limitação: Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que: (i) se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



11.8.1. A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do item 11.8 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

11.9. Distribuição de Resultados: O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

11.9.1. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

11.9.2. O percentual mínimo a que se refere o item 11.9 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

11.9.3. Somente farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.9 acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

11.10. Reserva de Contingências: Caso seja constituído um passivo no Fundo proveniente de despesas ordinárias de manutenção do Fundo, bem como despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários ou por qualquer demanda judicial, o Administrador deverá formar uma reserva de contingências (“Reserva de Contingência”), por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

## **CAPÍTULO XII- DAS NOVAS EMISSÕES**

12.1. Novas Emissões: A Administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas Cotas do Fundo, por ato próprio, dando conhecimento de cada



respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na primeira a terceira emissões de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, limitadas ao capital máximo autorizado de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), desde que observados os requisitos previstos no item 12.2 adiante.

12.2. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400 ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472 e os seguintes requisitos:

- (i) Subscrição Parcial: poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada Oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral de Cotistas. O montante mínimo a ser subscrito no âmbito de cada Oferta, deve ser definido de forma a não comprometer a consecução da política de investimento do Fundo, conforme descrita neste Regulamento, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar, quando aplicável, as disposições previstas pela Instrução CVM nº 400.
- (ii) Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas à vista, conforme condições definidas no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional.
- (iii) Taxa de Ingresso: Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de ingresso.
- (iv) Direito de Preferência: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data definida no ato da aprovação da respectiva oferta, a para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.
- (v) Direitos: As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, incluindo, sem limitação, o direito ao recebimento de



rendimentos.

- (vi) Cessão: Será conferida a possibilidade de cessão do direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, na forma da regulamentação aplicável e dos procedimentos do mercado de negociação das Cotas.
- (vii) Valor da Cota: O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista um ou mais dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

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

#### **13.1. Constituem encargos do Fundo:**

- I. a Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;



VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e formador de mercado para as Cotas do Fundo;

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

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

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

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

XV. toda e qualquer despesa, honorários, registro de documentos em cartório, encargos e/ou gastos expressamente autorizado pela Instrução CVM nº 472; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472.

13.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas no art. 47 da Instrução CVM nº 472 como encargo do Fundo correrão por conta do Administrador.

13.1.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do



Administrador.

#### **CAPÍTULO XIV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14.1.1. A publicação de informações referidas no Item 14, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

14.1.2. Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

14.1.3. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

14.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, quais sejam: Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP 01451-011 e [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br), respectivamente.



14.1.5. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Item 14.1.3, enviar as informações referidas neste Capítulo à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.1.6. O Administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Fatos relevantes; e
- IV. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472.

## **CAPÍTULO XV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS**

15.1. Exercício Social: O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

15.2. Demonstrações Financeiras: As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

15.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do Fundo, observado que:

- (i) Os imóveis integrantes da carteira do Fundo serão contabilizados pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando da aquisição do imóvel e atualizado, no mínimo, anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e



(ii) Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme o caso, serão avaliados a preço de mercado de acordo com o manual de marcação a mercado do Custodiante, disponível em sua página da rede mundial de computadores.

15.2.2. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

## CAPÍTULO XVI - DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1. Liquidação do Fundo: Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados eventos de liquidação (“Eventos de Liquidação”), objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto neste Capítulo, as hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador sem nomeação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

16.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 16.2 abaixo, na hipótese de ocorrência de Evento de Liquidação, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

16.1.2. Na Assembleia Geral de Cotistas mencionada no item 16.1 acima, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o quórum de deliberação constante deste Regulamento.

16.1.3. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Geral de Cotistas por falta de quórum ou (ii) aprovação pelos Cotistas da liquidação do Fundo, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação do Fundo em observância à regulamentação aplicável.

16.1.4. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive, mas não se limitando, a Taxa de Administração, devendo ser observados os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

16.2. Liquidação Extrajudicial: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 16.1,



acima, nos termos deste Regulamento.

16.3. Partilha do Patrimônio: No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

16.3.1. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM e a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

16.3.2. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.3.3. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil.

16.3.4. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação.

16.3.5. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas e em circulação.

16.3.6. O Custodiante e/ou sociedade por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes



da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item 16.3.2acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, a data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

16.3.7. Após a partilha de que trata o Item 16.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado por decisão judicial ou arbitral definitiva dolo ou culpa do Administrador.

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

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

16.3.10. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.4. Cancelamento do Registro de Funcionamento: Após a partilha do patrimônio do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação, em observância do procedimento previsto na regulamentação aplicável:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

- I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional



da Pessoa Jurídica.

- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

#### **CAPÍTULO XVII - DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES**

- 17.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do administrador, do gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador, o gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador ou do gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e

IV. a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472.

17.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:



I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, do consultor especializado de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

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

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

17.2. Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador ou ao gestor ou ao consultor especializado.

#### **CAPÍTULO XVIII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO**

18.1. Política de Exercício de Direito de Voto: O direito de voto do Fundo em Assembleias será exercido pelo Administrador ou pelo Gestor (mediante procuração outorgada pelo Administrador), conforme previsto neste regulamento.

18.1.1. A Política de Exercício de Direito de Voto do Administrador foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e encontra-se divulgada no *website* do Administrador, no seguinte endereço: [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br).

18.1.2. A Política de Exercício de Direito de Voto do Gestor foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e encontra-se divulgada no *website* do Gestor.

#### **CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Correio Eletrônico: Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador e os Cotistas.

19.2. Confidencialidade: Os Cotistas deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas,



utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, (ii) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento e/ou da legislação e regulamentação em vigor, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

19.3. Ciência do Investidor: A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

19.4. Dia Útil: Considera-se dia útil qualquer dia exceto (i) sábado, domingo ou feriados nacionais; (ii) e aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam dia útil, conforme a presente definição, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia útil imediatamente seguinte.

19.5. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



---

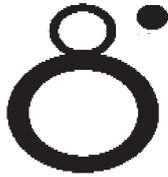
## **ANEXO II**

Atos do Administrador e Fatos Relevantes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

*Oficial: Geraldo José Filiaci Cunha*

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 1.514.913 de 08/01/2021**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 07/01/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.517.885, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.514.913** e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830(Padrão: PDF)  
DocuSign, Inc.:(Padrão: PDF)

São Paulo, 08 de janeiro de 2021

**Assinado eletronicamente**

Cristiano Assunção Duarte  
Escrivente Substituto

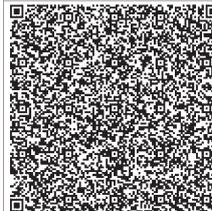
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 587,34	R\$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
**servicos.cdtsp.com.br/validarregistro**  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00191014915481448**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

**https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital

**1137534TIAB000000800CB21J**

<p>Página 0000017060006</p> <p>Registro Nº 1.514.913</p> <p>08/01/2021</p>	<p>Protocolo nº 1.517.885 de 07/01/2021 às 11:08:20h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.514.913 em 08/01/2021 e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 887,34	R\$ 765,90	R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75

DocuSign Envelope ID: C0E6F025-B069-4016-9669-AA54E21077E2

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII  
CNPJ/ME nº 21.408.063/0001-51**

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**Administrador**”), do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 21.408.063/0001-51 (“**Fundo**”), nos termos do artigo 12.1 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para o fim de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“**Gestor**”), **aprovar** a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 339.867 (trezentas e trinta e nove mil, oitocentas e sessenta e sete) novas cotas, e, no máximo, 3.965.108 (três milhões, novecentas e sessenta e cinco mil, cento e oito) novas cotas (“**Novas Cotas**”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 88,27 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) cada Nova Cota, totalizando, até R\$ 350.000.083,16 (trezentos e cinquenta milhões, oitenta e três reais e dezesseis centavos), e, no mínimo, R\$ 30.000.060,09 (trinta milhões, sessenta reais e nove centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Anexo I, abaixo) (“**5ª Emissão**”), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM nº 400/03**”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“**Instrução CVM nº 472/08**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) detentores de cotas integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta (“**Direito de Preferência**”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”), será conferido aos cotistas ou terceiros (cessionários) que exerceram seu Direito de Preferência, e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras (“**Direito de Subscrição das Sobras**”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência terá direito será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no

<p>Página 000902700006</p> <p>Registro Nº <b>1.514.913</b> <b>08/01/2021</b></p>	<p>Protocolo nº 1.517.885 de 07/01/2021 às 11:08:20h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.514.913</b> em <b>08/01/2021</b> e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste <b>8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 587,34	R\$ 765,90	R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75

DocuSign Envelope ID: C0E6F025-B069-4016-9669-AA54E21077E2

comunicado de encerramento do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência”), o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar das Sobras. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 07 de janeiro de 2021.

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

<p>Página 0000037060006</p> <p>Registro Nº <b>1.514.913</b></p> <p><b>08/01/2021</b></p>	<p>Protocolo nº 1.517.885 de 07/01/2021 às 11:08:20h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.514.913</b> em <b>08/01/2021</b> e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste <b>8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 887,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

DocuSign Envelope ID: C0E6F025-B069-4016-9669-AA54E21077E2

**ANEXO I**  
**SUPLEMENTO DA QUINTA EMISSÃO DE COTAS DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**

Este suplemento ("Suplemento") se refere à 5ª Emissão de cotas do Fundo, aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 07 de janeiro de 2021, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do Regulamento do Fundo, do qual este Suplemento da 5ª Emissão é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

(i) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, até R\$ R\$ 350.000.083,16 (trezentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e dezesseis centavos), correspondente a até 3.965.108 (três milhões, novecentas e sessenta e cinco mil, cento e oito) Novas Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) Opção de Lote Adicional: nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 793.021 (setecentas e noventa e três mil e vinte e uma) Novas Cotas adicionais, no montante de até R\$ 69.999.963,67 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Novas Cotas do Lote Adicional"). Tais Novas Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

(iii) Colocação e Procedimento de Distribuição: a Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(iv) Preço de Emissão: o preço de cada Nova Cota, objeto da 5ª Emissão, será de R\$ 88,27 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos), estipulado nos termos do item "(i)", inciso VII, do artigo 12.2. do Regulamento ("Preço de Emissão");

<p>Página 0000047000006</p> <p>Registro Nº 1.514.913</p> <p>08/01/2021</p>	<p>Protocolo nº 1.517.885 de 07/01/2021 às 11:08:20h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.514.913 em 08/01/2021 e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 11.159,49	R\$ 3.171,64	R\$ 2.170,82	R\$ 887,34	R\$ 765,90	R\$ 535,66	R\$ 233,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.624,75

DocuSign Envelope ID: C0E6F025-B069-4016-9669-AA54E21077E2

(v) Taxa de Ingresso e Custos da Oferta: Não será cobrada taxa de ingresso. Os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo;

(vi) Montante Mínimo da Oferta: será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 30.000.060,09 (trinta milhões, sessenta reais e nove centavos) para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido referido valor, a Oferta será cancelada ("Montante Mínimo da Oferta"). Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores da Oferta (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência), que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de alocação de ordens, ou que exercerem seu Direito de Preferência, durante o período de exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência), acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes;

(vii) Número de séries: série única;

(viii) Público Alvo: a Oferta será destinada a: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, 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 ordens de investimento em valor igual ou superior a aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) 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 a ser indicado nos documentos da oferta, junto a uma única instituição intermediária da Oferta, em valor inferior a aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais "Investidores"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;

(ix) Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 10.062,78 (dez mil, sessenta e dois reais e setenta e oito centavos), correspondente à 114 (cento e quatorze) Novas Cotas, sendo certo que (i) não haverá investimento máximo por investidor e (ii) o investimento mínimo não será aplicado para o exercício do direito de preferência e sobras;

<p>Página 0000057000006</p> <p>Registro Nº 1.514.913</p> <p>08/01/2021</p>	<p>Protocolo nº 1.517.885 de 07/01/2021 às 11:08:20h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.514.913 em 08/01/2021 e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 887,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75

DocuSign Envelope ID: C0E6F025-B069-4016-9669-AA54E21077E2

(x) Negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. - BRASIL. BOLSA, BALCÃO (“B3”), observado o disposto no regulamento do Fundo;

(xi) Forma de Liquidação/Integralização: as Novas cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta e conforme procedimentos definidos pela B3;

(xii) Período de Colocação: a distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta;

(xiii) Direito de Preferência: será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a ser indicado nos documentos da Oferta, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta;

(xiv) Cessão do Direito de Preferência: será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente;

(xv) Sobras: caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido aos cotistas ou terceiros (cessionários) que exerceram seu Direito de Preferência, e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência terá direito será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar das Sobras;

(xvi) Direitos das Novas Cotas: as Novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes, incluindo, sem limitação, o direito ao recebimento de rendimentos; e

<p><u>Página</u> 000906700006 <u>Registro N°</u> <b>1.514.913</b> <b>08/01/2021</b></p>	<p>Protocolo nº 1.517.885 de 07/01/2021 às 11:08:20h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.514.913</b> em <b>08/01/2021</b> e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste <b>8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.159,49	RS 3.171,64	RS 2.170,82	RS 887,34	RS 765,90	RS 535,66	RS 233,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 18.624,75	

DocuSign Envelope ID: C0E6F025-B069-4016-9669-AA54E21077E2

(xvii) Destinação dos Recursos: observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de determinados Ativos, nos termos do Regulamento.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 5ª Emissão.

\*\*\*



**8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

*Oficial: Geraldo José Filiaci Cunha*

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro  
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdts.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 1.515.198 de 15/01/2021**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **1 (uma) página**, foi apresentado em 15/01/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.518.240, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.515.198** e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830(Padrão: PDF)  
DocuSign, Inc. (Padrão: PDF)

São Paulo, 15 de janeiro de 2021

**Assinado eletronicamente**

Cristiano Assunção Duarte  
Escrivente Substituto

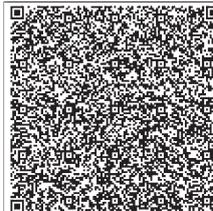
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 23,14	R\$ 6,57	R\$ 4,50	R\$ 1,22	R\$ 1,59
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 1,11	R\$ 0,48	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 38,61



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
**servicos.cdts.com.br/validarregistro**  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00191216825080278**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

**https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital  
**1137534TIAC000002062DA21N**

<p>Página 0000017060001</p> <p>Registro Nº <b>1.515.198</b></p> <p><b>15/01/2021</b></p>	<p>Protocolo nº 1.518.240 de 15/01/2021 às 11:27:08h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.515.198</b> em <b>15/01/2021</b> e averbado no registro nº 1.367.396 de 11/11/2014 neste <b>8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 23,14	R\$ 6,57	R\$ 4,50	R\$ 1,22	R\$ 1,59	R\$ 1,11	R\$ 0,48	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 38,61	

DocuSign Envelope ID: D9672360-9A31-48D0-BDB7-831BD979C3DA

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII  
CNPJ/ME nº 21.408.063/0001-51**

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 21.408.063/0001-51 ("**Fundo**"), nos termos do artigo 12.1 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para o fim de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("**Gestor**") e em complemento ao ato do Administrador datado de 07 de janeiro de 2021, que aprovou a 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo ("**5ª Emissão**") e "**Ato de Aprovação da Oferta**", respectivamente), **aprovar** a contratação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de coordenador, e do **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.818.335/0001-29, na qualidade de estruturador, para coordenarem, estruturarem e distribuírem, conforme aplicável a cada um, a oferta pública primária de distribuição das cotas da 5ª Emissão, no Brasil, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenadora líder da Oferta. As características da Oferta encontram-se dispostas no suplemento constante no **Anexo I** ao Ato de Aprovação da Oferta, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta, e são ora ratificadas.

São Paulo, 13 de janeiro de 2021.



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



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

CNPJ/ME nº 21.408.063/0001-51

### FATO RELEVANTE

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”), do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 21.408.063/0001-51 (“Fundo”), nos termos do artigo 12.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para o fim de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral de que foi aprovado, nessa data, por meio de ato do Administrador realizado nesta data (“Ato do Administrador”), a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 339.867 (trezentas e trinta e nove mil, oitocentas e sessenta e sete) novas cotas, e, no máximo, 3.965.108 (três milhões, novecentas e sessenta e cinco mil, cento e oito) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 88,27 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) cada Nova Cota, totalizando, até R\$ 350.000.083,16 (trezentos e cinquenta milhões, oitenta e três reais e dezesseis centavos), e, no mínimo, R\$ 30.000.060,09 (trinta milhões, sessenta reais e nove centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Ato do Administrador) (“5ª Emissão”), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) detentores de cotas integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido aos cotistas ou terceiros (cessionários) que exerceram seu Direito de Preferência, e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, no



momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência terá direito será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar das Sobras. As demais características da Oferta encontram-se descritas no suplemento constante no Anexo I ao Ato do Administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

**A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

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

São Paulo, 07 de janeiro de 2021.

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administrador do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

CNPJ/ME nº 21.408.063/0001-51

### FATO RELEVANTE

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 21.408.063/0001-51 (“Fundo”), nos termos do artigo 12.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para o fim de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação da **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”) e em complemento ao ato do Administrador datado de 07 de janeiro de 2021, que aprovou a 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo (“5ª Emissão” e “Ato de Aprovação da Oferta”, respectivamente), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral de que foi aprovado, por meio de ato do Administrador realizado nesta data (“Ato do Administrador”), a contratação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de coordenador, e do **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.818.335/0001-29, na qualidade de estruturador, para coordenarem, estruturarem e distribuírem, conforme aplicável a cada um, a oferta pública primária de distribuição das cotas da 5ª Emissão, no Brasil, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenadora líder da Oferta. As características da Oferta encontram-se dispostas no suplemento constante no Anexo I ao Ato de Aprovação da Oferta, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

**A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR OS TERMOS DA SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DOS ATOS DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NOS ATOS DOS ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E**



**CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

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

São Paulo, 13 de janeiro de 2021.

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

Administrador do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





---

**ANEXO III**

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição de cotas da 5ª (quinta) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ nº 21.408.063/0001-51, constituído sob a forma de condomínio fechado (“**Fundo**”) por meio do por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo então administrador em 11 de novembro de 2014, o qual foi registrado junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital São Paulo, sob o nº 1.367.369, em 11 de novembro de 2014, e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado da seguinte forma: (i) em 28 de setembro de 2016, o então administrador celebrou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1.415.608, em 30 de setembro de 2016; (ii) em 12 de março de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1.453.157, em 15 de março de 2018; (iii) em 04 de junho de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1.458.929, em 05 de junho de 2018; (iv) em 31 de julho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1.488.629, em 06 de agosto de 2019; e (v) em 28 de outubro de 2019 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), administrado **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**Administrador**”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;



- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), diretamente e por meio do seu assessor legal; e
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 06 de janeiro de 2021.

BERNARDO AMARAL  
BOTELHO:04301578  
781

Assinado de forma digital por  
BERNARDO AMARAL  
BOTELHO:04301578781  
Dados: 2021.01.06 14:58:42 -03'00'

FABRICIO CUNHA DE  
ALMEIDA:0563886471  
7

Assinado de forma digital por  
FABRICIO CUNHA DE  
ALMEIDA:05638864717  
Dados: 2021.01.06 14:59:03 -03'00'

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

*Coordenador Líder*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



---

**ANEXO IV**

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO  
56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 21.408.063/0001-51 (“**Fundo**”), por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo então administrador em 11 de novembro de 2014, o qual foi registrado junto 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital São Paulo, sob o nº 1.367.369, em 11 de novembro de 2014 (“**Instrumento de Constituição do Fundo**”), e posteriormente, o regulamento do Fundo foi alterado e consolidado da seguinte forma (i) em 28 de setembro de 2016, o então administrador celebrou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1.415.608, em 30 de setembro de 2016; (ii) em 12 de março de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1.453.157, em 15 de março de 2018; (iii) em 04 de junho de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1.458.929, em 05 de junho de 2018; (iv) em 31 de julho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da capital de São Paulo sob o nº 1.488.629, em 06 de agosto de 2019; e (v) em 28 de outubro de 2019 foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas, por meio da qual foi aprovada a nova versão do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“**Oferta**”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que:

- (i) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação

econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;

- (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 07 de janeiro de 2021.

DocuSign by  
Relay Reticos Limited  
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE 16913257502  
CPF: 16913257502  
Cadastro de Assinatura: 67502201 | 09.27.20.001

---

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

*Administrador*



---

**ANEXO V**

Estudo de Viabilidade



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ESTUDO DE VIABILIDADE  
QUINTA EMISSÃO DE COTAS  
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII**

**Objetivo**

O presente estudo de viabilidade referente às Cotas da Quinta Emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII** (“FUNDO”) foi realizado pela RBR Gestão de Recursos Ltda. (“GESTOR”) com o objetivo de analisar a viabilidade do FUNDO com base no cenário pós captação de recursos (“Estudo”).

O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos de Liquidez, conforme definidos no Regulamento. Em relação especificamente aos imóveis e direitos sobre bens imóveis, tal investimento é notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais, com qualquer destinação, exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e no Estado do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, observado o disposto na Política de Investimentos e a estratégia descrita no Prospecto e neste estudo.

Para a realização desse estudo foram utilizadas premissas do GESTOR a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliários e demais investimentos permitidos. Dados econômicos divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos Ativos de Liquidez e à inflação. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do FUNDO.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Quinta Emissão do Fundo.

**Panorama de Mercado**

Ao final do ano de 2019, foi registrado na China o primeiro caso da COVID-19, uma doença respiratória aguda causada pelo coronavírus da síndrome respiratória grave 2 (SARS-CoV-2). Nas semanas seguintes, o agravamento da disseminação do vírus na Europa antecipou aos mercados potenciais efeitos da chegada da doença aos Estados Unidos e ao Brasil. Imediatamente, as projeções de consumo, emprego e renda foram

revisadas, trazendo impactos no mercado financeiro, primeiro a antecipar os efeitos e influenciando a pior performance do IFIX desde sua criação.

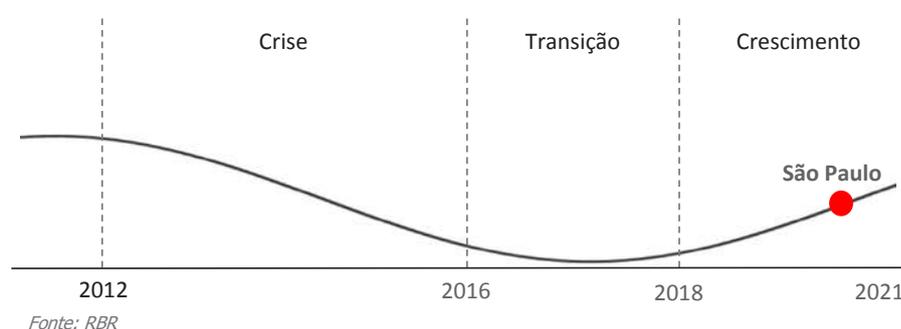
Conseqüentemente, os governos, dos três níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomaram atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública, sendo a principal medida a imposição do regime de quarentena e de isolamento social. Essas ações impuseram uma imediata desaceleração do sistema produtivo, revertendo uma tendência de alta para o PIB previsto para o ano.

Frente ao risco de colapso advindo da paralisação econômica, os Bancos Centrais de diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo as economias. Nos países com situação fiscal mais privilegiada, pacotes de estímulo econômico acompanhados de medidas objetivando a compra de títulos públicos e privados foram usados em larga escala. No Brasil, a taxa básica de juros foi reduzida para a mínima histórica de 2% ao ano. No mesmo contexto, o Congresso Nacional aprovou a PEC do orçamento de guerra que, entre outras questões, autorizou o Banco Central a praticar a compra de títulos de empresas e do Governo no mercado secundário, em linha com as políticas adotadas em países como os EUA, Japão e União Europeia, conhecida como *Quantitative Easing*.

O início de vacinação nos países desenvolvidos pode trazer alívio econômico ao redor do globo.

### Outras informações relevantes para o investidor sobre FII

**O Mercado Imobiliário:** O mercado imobiliário é caracterizado por um comportamento cíclico que varia do otimismo (economia crescendo, preços de locação em alta e vacância em baixa) à depressão (economia encolhendo, preços de locação em baixa e vacância em alta).



### O Mercado Imobiliário – Setores – Expectativas para o período do estudo

#### Corporativo:

- Visão SP - Expectativa de incremento no valor dos aluguéis e redução de vacância. O segmento corporativo em SP é atualmente a principal tese de investimento do Fundo, sendo que acreditamos em aumentos do preço dos imóveis comerciais.
- Visão RJ - Possível ponto de inflexão nos próximos 3 anos, com aceleração do mercado nesse momento.

#### Logístico:

- Visão SP - Mercado com redução de vacância, com incremento em valores de aluguel. A redução de vacância atingirá com maior velocidade os ativos com melhor qualidade e localização.
- Visão RJ- Possível ponto de inflexão nos próximos 3 anos, sendo que algumas regiões do Estado, com menor vacância, possivelmente se recuperarão antes da região metropolitana.

### **Shopping:**

- Visão: Perspectiva de aumento no consumo, pós-Covid e aumento real dos dividendos dada a projeção de crescimento do PIB (FOCUS), com reflexo positivo nas receitas dos ativos e avaliação.

### **Recebíveis:**

- Visão: Desbancarização e desintermediação de financiamentos, além do aquecimento do mercado imobiliários (lançamentos de novos empreendimentos, transações de venda de ativos etc.), devem manter o fluxo de operações de crédito elevado. A visão do Fundo para tais operações é realizar operações com taxas e fluxos condizentes com garantias sólidas, tendo diversificação como mitigante de risco.

### ***O Mercado de FIIs:***

O IFIX é o indicador do desempenho, calculado pela B3, das cotações dos fundos de investimento imobiliário mais negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado.

***Correlação com taxa de juros:*** Historicamente, a redução de taxas de juros resulta em valorização dos FII com todos os demais aspectos de mercado constantes (e vice-versa). Os rendimentos dos FII mantêm spread médio para NTN-B próximo a 250 bps.

Fonte: Bloomberg, Cetip e B3 - Data: 14/Fev/19

### **Premissas do Estudo de Viabilidade**

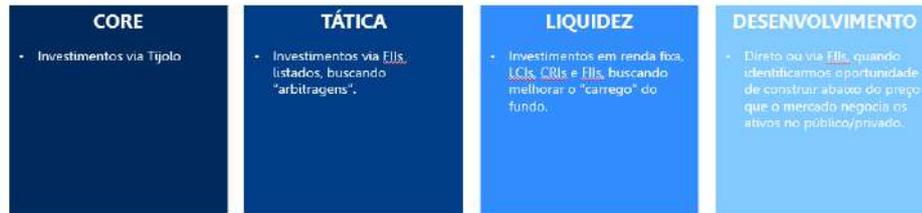
A data do presente Estudo é 17 de dezembro de 2020,

Como premissas deste estudo de viabilidade, foi utilizada uma taxa média de Inflação de 4%aa e Taxa CDI de 4%aa.

### **Cronograma de Aquisições**

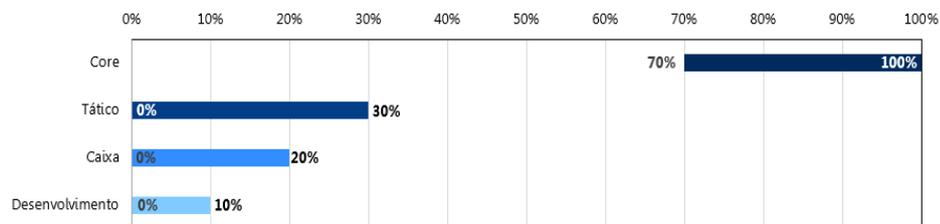
Levando em conta o pipeline em análise, assumimos que será realizada a alocação de, aproximadamente, 90% (noventa por cento) dos recursos captados em até 6 (seis) meses contados do encerramento da Oferta.

## Estratégias de Alocação



Fonte: RBR Asset

## Alocação referência por Estratégia (%)



Fonte: RBR Asset

*Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora com os atuais proprietários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.*

Abaixo, descrevemos os investimentos já realizados pelo FUNDO, entre 2016 e 2020, conforme cada uma das estratégias e aproveitando o momento do ciclo para compor um portfólio abaixo do custo de reposição, visando ilustrar a visão do GESTOR sobre a política de investimento do FUNDO:"

## Ativos Atuais do Fundo (Estratégia Core)

### Ed. Comary



### Informações

**Região:** Itaim Bibi (SP)

**Área (m²):** 2.545 m²

**Vacância Região:**



**Vacância Imóvel:** 0%

**Valor Avaliação:** R\$ 31.421.000

**Cap Rate (% a.a.):** 9,2%

### Localização



### Ed. Delta Plaza



### Informações

**Região:** Paulista (SP)

**Área (m²):** 4.059 m²

**Vacância Região:**



**Vacância Imóvel:** 0%

**Valor Avaliação:** R\$ 57.328.000

**Cap Rate (% a.a.):** 8,1%

### Localização



### Ed. Mykonos



### Informações

Região: Vila Olímpia (SP)

Área (m<sup>2</sup>): 1.427 m<sup>2</sup>

Vacância Região:



Vacância Imóvel: 59,9%

Valor Avaliação: R\$ 14.975.000

Cap Rate (% a.a.): 3,2%

### Localização



### Ed. Mario Garnero – Torre Sul



Imagem Ilustrativa

### Informações

Região: Faria Lima (SP)

Área (m<sup>2</sup>): 2.178 m<sup>2</sup>

Vacância Região:



Vacância Imóvel: 50%

Valor Avaliação: R\$ 27.020.000

Cap Rate (% a.a.): 3,7%

### Localização



### Ed. Pravda



### Informações

Região: Alphaville (SP)

Área (m<sup>2</sup>): 502 m<sup>2</sup>

Vacância Região:



Vacância Imóvel: 0%

Valor Avaliação: R\$ 3.880.000

Cap Rate (% a.a.): 12,6%

### Localização



### SLB Somos



### Informações

Região: Santo Amaro (SP)

Área (m<sup>2</sup>): 5.405 m<sup>2</sup>

Vacância Região:



Vacância Imóvel: 0%

Valor Avaliação: R\$ 12.596.500

Cap Rate (% a.a.): 11,5%

### Localização



### SLB Anima



### Informações

Região: Paulista (SP)

Área (m<sup>2</sup>): 587 m<sup>2</sup>

Vacância Região:



Vacância Imóvel: 0%

Fonte: SLL

Valor Avaliação: R\$ 4.020.000

Cap Rate (% a.a.): 9%

### Localização



### Ed. Venezuela



### Informações

Região: Centro (RJ)

Área (m<sup>2</sup>): 4.488 m<sup>2</sup>

Vacância Região:



Vacância Imóvel: 0%

Fonte: SLL

Valor Avaliação: R\$ 40.425.000

Cap Rate (% a.a.): 8,2%

### Localização



### Ed. Castello Branco



### Informações

**Região:** Centro (RJ)

**Área (m²):** 1.065,00 m²

**Vacância Região:**



**Vacância Imóvel:** 0%

**Valor Avaliação:** R\$ 9.700.000

**Cap Rate (% a.a.):** 11,2%

### Localização



### Ed. River One



### Informações

**Região:** Marginal Pinheiros (SP)

**Área (m²):** 23.625,14 m²

**Vacância Região:**



**Vacância Imóvel:** 100%

**Valor Avaliação:** R\$ 420.000.000,00

**Cap Rate (% a.a.):** 7,0%

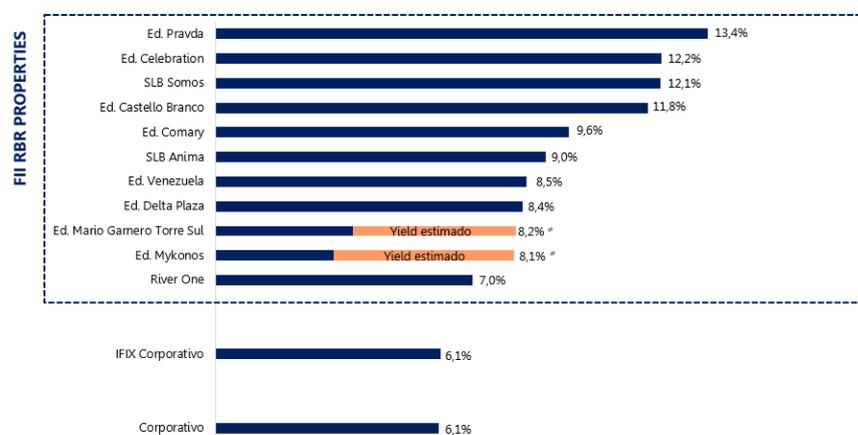
### Localização



\*Investimento Realizado e ativo alvo

Os ativos atualmente detidos pelo Fundo estão avaliados com base em laudo elaborado em 2019 (exceto pelo imóvel SLB Anima, que foi adquirido durante o ano de 2019). A tabela abaixo compara o *yield* de cada um dos ativos imobiliários detidos pelo FUNDO e o *yield* médios dos fundos do IFIX Corporativo e de todos os fundos do segmento Corporativo listados na B3:

### Investimentos Realizados x IFIX x Yield Corporativo



Fonte: Santander Corretora e RBR Asset  
\*Considerando zero vacância

Em resumo, o portfólio atual de ativos imobiliários do FUNDO pode ser resumido nos seguintes grandes números:

**Valor de avaliação médio atual:**

R\$ 9.353,65/m<sup>2</sup>

**Tese Principal**

Ativos A em localização AAA

**ABL:**

28.714,62 m<sup>2</sup>

Fonte: RBR Asset

## Investimentos Realizados: Estratégia Tática

### Exemplo de Estratégia Tática: Case FVBI11 – FL 4.440

Investimento realizados entre nov/19 e jun/20



Fonte: RBR  
Case completo no relatório gerencial ([Link](#))

## Despesas de Aquisição

Adicionalmente ao investimento a ser realizado nos ativos imobiliários, foram adicionadas outras despesas, como ITBI, diligências jurídica e técnica e custos cartorários. Estimamos que estas despesas representem 4% do valor de cada aquisição.

## Ocupação

Estimamos que a vacância dos ativos atuais seja reduzida durante o ano de 2021, com os ativos atingindo a ocupação máxima.

## Receitas de Locação

Estimamos que os ativos serão adquiridos em um patamar de *cap rate* entre 7,0% ao ano e 9% ao ano, sendo que não projetamos nenhum ganho real dos valores de locação ao longo do período.

O GESTOR considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional ao longo do horizonte de tempo de investimento objeto deste Estudo, de 5 (cinco) anos.

## Despesas de Vacância

Serão devidas pelo FUNDO despesas de condomínio e IPTU das unidades vagas, de acordo com os valores vigentes à mercado época, além de outras despesas que eventualmente incorram sobre os imóveis.

Além disso, consideramos nas projeções eventuais impactos de comissão de locação conforme a redução da vacância ocorra, bem como de descontos e períodos de carência.

### Despesas de Distribuição

As despesas de distribuição são as descritas no Prospecto e serão arcadas pela taxa de distribuição primária, já prevista no prospecto.

### Despesas de Administração

O administrador tem direito a remuneração máxima de 1,19% a.a, incidentes, inicialmente, sobre o patrimônio líquido do Fundo, cobrados mensalmente, incluídos nessa as despesas do gestor, escriturador e custodiante. Estimamos esses valores baseados em uma captação de até R\$351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais).

O GESTOR considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional ao longo do horizonte de tempo de investimento objeto deste Estudo, de 5 (cinco) anos.

### 5ª Emissão de cotas



Fonte: RBR Asset

A tabela anexa contém a abertura dos fluxos projetados, sendo que o mês inicial da simulação se refere ao mês de janeiro de 2020.

### Pipeline Aquisição

	River One	Corporativo 1	Corporativo 2
<b>Valor do Ativo</b>	235.000.000,00	27.000.000,00	52.000.000,00
<b>Cap rate (%a.a)</b>	7,00%	8,25%	8,30%
<b>ABL (m²)</b>	23.000,00	1.832,00	4.000,00
<b>Localização</b>	Pinheiros	Paulista	Faria Lima
<b>Tipologia</b>	Prédio Corporativo	Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
<b>Perfil de Locação</b>	Diversos	Diversos	Diversos

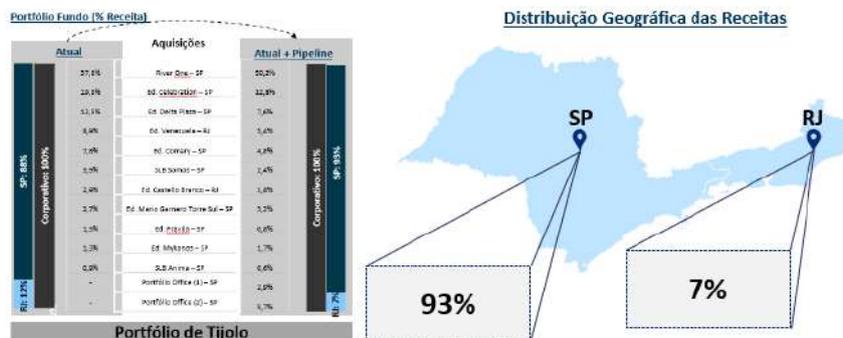
Fonte: RBR Asset

O pipeline acima é exemplificativo sobre o perfil de imóveis que o Gestor mantém tratativas negociais (em diferentes estágios), não havendo certeza ou compromisso firme que tais imóveis serão adquiridos pelo Fundo.

Com base na experiência do gestor, a RBR entende que o pipeline representa o perfil de ativo que o Fundo pretende atuar, porém não há garantia que os ativos descritos acima integrarão a carteira do Fundo.

Com a conclusão das aquisições do pipeline (vide tabela abaixo), o Fundo apresentará um portfólio diversificado, como demonstrado nos gráficos e imagens abaixo, sendo que a receita de alugueis dos imóveis adquiridos e a receita de alugueis dos imóveis existentes vão gerar um Yield esperado de 8,25%a.a. (calculado sobre a receita a ser recebida pelo fundo, antes das despesas e custos do fundo) e um portfólio com ocupação de 97%:

### Portfólio Fundo (% Receita)



Fonte: RBR Asset



Fonte: RBR Asset

Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora com os atuais proprietários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

### Resultados Previstos

Por meio do Estudo, e a considerar as premissas do GESTOR e demais considerações apresentadas, o *yield* projetado conforme o gráfico abaixo:



Fonte: RBR Asset

**A ESTIMATIVA ACIMA NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA**

A taxa de retorno foi alcançada pelo método da TIR (Taxa Interna de Retorno), e considerou os rendimentos distribuídos ao cotista pelo FUNDO ao longo dos 60 (sessenta) meses projetados, sendo que a TIR esperada é de 16,3017% a.a:

	2021 Ano 1	2022 Ano 2	2023 Ano 3	2024 Ano 4	2025 Ano 5
(-) Capital Aportado	- 708.578.441	-	-	-	-
(-) Aporte de Capital	- 350.000.000	-	-	-	-
(+) Distribuições	75.394.771	76.901.042	81.821.704	87.038.071	91.930.032
(+) Vendas de Ativos	-	-	-	-	1.313.286.171
(-) Comissão de Venda	-	-	-	-	- 39.398.585
(+) Saldo do Caixa	-	-	-	-	100.215.000
<b>Fluxo</b>	<b>- 983.183.670</b>	<b>76.901.042</b>	<b>81.821.704</b>	<b>87.038.071</b>	<b>1.466.032.618</b>

**TIR(% a.a)** 16,30%

Fonte: RBR Asset

O cenário de TIR apresentado decorre do cenário hipotético de venda integral do portfólio do Fundo, conforme coluna (Ano 5) do estudo de viabilidade, e busca tão e somente apresentar o resultado auferido pelos cotistas em uma venda do portfólio com base em um cap rate de 7,00%. A referida TIR, portanto, não é atingida pelos cotistas tão e somente com o recebimento dos rendimentos decorrentes das receitas decorrentes da exploração dos ativos detidos pelo Fundo.

A estratégia do GESTOR para gerar o resultado estimado acima está apoiada na análise fundamentalista do mercado imobiliário, que focará na aquisição de fundos imobiliários que estejam, na visão do GESTOR, mal precificados ou com potencial de valorização. O entendimento da qualidade dos ativos, oferta e demanda de mercado, concorrência, potenciais inquilinos e estrutura jurídica dos contratos de cada fundo é uma das vantagens competitivas do GESTOR, cuja expertise é integralmente construída no mercado imobiliário.

São Paulo, 06 de janeiro de 2021.

**RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

DocuSigned by:  
*Ricardo Mahlmann de Almeida*  
Assinado por RICARDO MAHLMANN DE ALMEIDA,34981327802  
CPF: 34061327802  
Data Hora da Assinatura: 06/01/2021 16:10:38 BRT

POr: Ricardo Mahlmann de Almeida  
Cargo: diretor

DocuSigned by:  
*Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra*  
Assinado por RICARDO DE SOUSA GAYOSO E ALMENDRA,27562190861  
CPF: 27562190861  
Data Hora da Assinatura: 06/01/2021 16:17:42 BRT

POr: Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra  
Cargo: CEO

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELO GESTOR EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

## Anexo - Projeções

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
<b>Resultado do Fundo</b>					
Receita Imóveis	69.547.620	75.405.981	80.122.851	85.171.873	90.063.835
Receita FII's	15.904.167	11.650.000	11.650.000	11.650.000	11.650.000
Receita Caixa	122.707	120.830	120.830	120.830	120.830
Despesas	(10.179.723)	(10.275.770)	(10.071.977)	(9.904.632)	(9.904.632)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>75.394.771</b>	<b>76.901.042</b>	<b>81.821.704</b>	<b>87.038.071</b>	<b>91.930.032</b>
Dividendos	75.394.771	76.901.042	81.821.704	87.038.071	91.930.032
Quantidade média de cotas	12.529.082	12.529.082	12.529.082	12.529.082	12.529.082
Dividendo médio por cota (base mensal)	0,5015	0,5115	0,5442	0,5789	0,6114
Dividendo médio por cota (base anual)	6,018	6,138	6,531	6,947	7,337
<b>Dividend yield nominal</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,6%</b>

Fonte: RBR Asset

Dividend Yield calculado com base numa cota com preço de subscrição de R\$ 88,27.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





---

**ANEXO VI**

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	21.408.063/0001-51
<b>Data de Funcionamento:</b>	11/11/2014	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRRBRPCTF002	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	8.552.711,94
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	13.486.793/0001-42
<b>Endereço:</b>	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451-011	<b>Telefones:</b>	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
<b>Site:</b>	WWW.BRLTRUST.COM.BR	<b>E-mail:</b>	fii@brltrust.com.br
<b>Competência:</b>	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RBR Gestão de Recursos Ltda	18.259.351/0001-87	Av. Cardoso de Melo, 1340, 7º Andar - CEP 04548-004 - São Paulo, SP	(11) 4083-5301
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S	61.366.936/0001-25	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04543-011	(21) 3263-7469
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	Av. Chedid Jafet, 75 - Torre Sul - Vila Olímpia, São Paulo - SP	(11) 4003-3710
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços!:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			

Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
Ed. Delta Plaza - Cj. 52	Benefícios futuros	3.548.882,35	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 114	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 121	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 124	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 144	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 152	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 153	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 154	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 171	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 174	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 61	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 62	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 63	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 64	Benefícios futuros	2.175.153,85	Mercado
Ed. Pravda - 18º Andar	Benefícios futuros	5.485.000,00	Mercado
<b>3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas em regulamento.			
<b>4. Análise do administrador sobre:</b>			
<b>4.1 Resultado do fundo no exercício findo</b>			
O resultado do fundo no exercício findo foi de R\$ 71.479.121,83			
<b>4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
O IFIX, indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3, fechou o mês de dezembro com uma alta de 2,19%. Apesar do desfecho ainda indefinido da pandemia do coronavírus ocasionar alguns pontos de interrogação diante do investidor de fundos imobiliários (FII), o mercado imobiliário vem apresentando sinais de recuperação. Em relação ao mercado imobiliário, este mostrou-se resiliente ao período de isolamento social provocado pela pandemia, em especial em imóveis corporativos AAA em São Paulo, que sofreram significativamente menos em termos de inadimplência e vacância do que imóveis de padrão inferior e localizados em regiões mais afastadas.			
<b>4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
Fundos imobiliários " tendem a diversificar a carteira, contribuindo para a maximização da fronteira eficiente, ou seja, ajudam na relação entre risco e retorno.			
<b>5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
<b>6. Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>	
<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	
Anima Consolação	4.587.000,00	SIM	0,00%
Cond. Comary	40.760.000,00	SIM	0,00%

08/01/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

Ed Castelo Branco	9.847.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.592 - Sala 101	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.593 - Sala 102	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.594 - Sala 201	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.595 - Sala 202	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.596 - Sala 301	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.597 - Sala 302	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.598 - Sala 401	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.599 - Sala 402	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.600 - Sala 501	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.601 - Sala 502	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.602 - Sala 601	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.603 - Sala 602	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.604 - Sala 701	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Cerp - Venezuela - 50.605 - Sala 702	2.981.000,00	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 101	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 102	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 11	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 12	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 171	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 172	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 181	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 182	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 21	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 22	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 31	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 32	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 41	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 42	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 52	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 61	3.548.882,35	SIM	0,00%
Ed. Delta Plaza - Cj. 62	3.548.882,35	SIM	0,00%
Edificio Celebration	94.151.000,00	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul - Cj 114	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul - Cj 121	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul - Cj 124	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul - Cj 144	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul - Cj 152	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul -	2.175.153,85	SIM	0,00%

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=137731&cm=true>

3/7

Cj 153			
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 154	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 171	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 174	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 61	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 62	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 63	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mario Garnero Torre Sul – Cj 64	2.175.153,85	SIM	0,00%
Ed. Mykonos	14.297.000,00	SIM	0,00%
Ed. Pravda - 18º Andar	5.485.000,00	SIM	0,00%
River One	420.082.500,00	SIM	0,00%
Somos-Somos 50%	11.752.000,00	SIM	0,00%
FII BTG CRI - BT CRI1	3.736.945,17	SIM	0,00%
FII V PARQUE - FVPQ11	1.300.246,92	SIM	0,00%
FII HTOPFOF3 - HFOF11	7.560,00	SIM	0,00%
FII CSHG CRI - HGCR11	712,60	SIM	0,00%
FII JS REAL - JSRE11	5.571,44	SIM	0,00%
FII KINEA RI - KNCR11	19.412.498,20	SIM	0,00%
FII BRL1778 - RBR LOG FII - RBRL11	167.709.035,00	SIM	0,00%
FII BRL1778 - RBR LOG FII - RBRL13	32.544.675,00	SIM	0,00%
FII BRL1527 - TELLUS PROPERTIES FII - TEPP11	14.183.405,86	SIM	0,00%
FII TORRE NO - TRNT11	10.364.450,00	SIM	0,00%
FII VALREIII - VGIR11	10.253,04	SIM	0,00%
FII XP LOG - XPLG11	744,00	SIM	0,00%
FII XP MALLS - XPML11	12.354.819,93	SIM	0,00%
RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I FII	4.823.392,56	SIM	0,00%
<b>6.1 Critérios utilizados na referida avaliação</b>	O critério utilizado em relação aos imóveis é de laudo de avaliação de imóveis; os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marcação a mercado.		
<b>7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>	Não possui informação apresentada.		
<b>8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>	Não possui informação apresentada.		
<b>9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>	Não possui informação apresentada.		
<b>10. Assembleia Geral</b>			
<b>10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR		
<b>10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>	O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de		

	correio eletrônico (e-mail). Quaisquer informações referentes ao Fundo poderão ser solicitadas pelo e-mail jurídico.fundos@brltrust.com.br e pelo portal de Relacionamento com Investidores, no endereço www.brltrust.com.br.		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar do Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo do Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A comprovação da qualidade de cotista é realizada pela Administradora com base nas informações fornecidas pelo prestador de serviços de escrituração das cotas do Fundo, conciliadas com as posições obtidas nos sistemas do mercado de balcão organizado no qual há a negociação das cotas do Fundo. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, serão colhidas pessoalmente quando da realização de assembleias, ocasião em que é solicitada a apresentação de documento original de identificação do Cotista. Manifestações por meio de procuração serão aceitas, desde que originais e com firmas reconhecidas. As manifestações mencionadas poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.		
<b>11.</b>	<b>Remuneração do Administrador</b>		
<b>11.1</b>	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Taxa de Administração: Será devido pelo Fundo uma taxa de administração composta de ("Taxa de Administração"): (i) valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das Cotas, observado o valor mínimo mensal de 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019. Durante o período inicial de 3 (três) meses, o montante devido ao Administrador, independentemente da Base de Cálculo da Taxa de Administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de Cotistas superar 300 (trezentos) Cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; (ii) valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	8.621.860,99	1,14%	1,06%
<b>12.</b>	<b>Governança</b>		
<b>12.1</b>	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>12.2</b>	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Danilo Christóforo Barbieri	<b>Idade:</b> 41
	<b>Profissão:</b>	Administrador de empresas	<b>CPF:</b> 28729710847
	<b>E-mail:</b>	dbarbieri@brltrust.com.br	<b>Formação acadêmica:</b> Administração de empresas
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 01/04/2018
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>		
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>
			<b>Atividade principal da empresa na qual tais</b>

			experiências ocorreram		
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário		
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	65.697,00	8.552.711,94	100,00%	86,27%	13,73%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora <a href="http://www.brtrust.com.br">http://www.brtrust.com.br</a>					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
<a href="http://www.brtrust.com.br">www.brtrust.com.br</a>					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
Daniela Assarito Bonifacio Boroviez – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

## Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

## Nota

08/01/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

- |    |   |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

