

RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 27.529.279/0001-51

no montante de até 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) Novas Cotas, perfazendo um valor inicial de, inicialmente, até

R\$350.000.015,95

(trezentos e cinquenta milhões, quinze reais e noventa e cinco centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/060, em 18 de novembro de 2020
Código ISIN nº BRRBRFCTF003
Código de Negociação na B3 nº RBRF11
Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") está realizando uma emissão de até 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) cotas ("Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$93,53 (noventa e três reais e cinquenta e três centavos) por cota ("Preço de Emissão"), fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo divulgado no informe mensal do mês de setembro de 2020 e, também, e nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, totalizando, inicialmente, até R\$350.000.015,95 (trezentos e cinquenta milhões, quinze reais e noventa e cinco centavos) ("Oferta"), e sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definidas) eventualmente emitidas, realizadas nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08").

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, 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 748.423 (setecentas e quarenta e oito mil, quatrocentas e vinte e três) Novas Cotas ("Lote Adicional"), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, totalizando a Oferta a quantidade de até 4.490.269 (quatro milhões, quatrocentas e noventa mil, duzentas e sessenta e nove) Novas Cotas. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 320.753 (trezentas e vinte mil, setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$30.000.028,09 (trinta milhões, vinte e oito mil 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 o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM 6.19 "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA" NA PÁGINA 65 DESTA PROSPECTO.

Cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever a quantidade mínima de 268 (duzentas e sessenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$25.066,04 (vinte e cinco mil, sessenta e seis reais e quatro centavos) ("Investimento Mínimo"), salvo se ao final do Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) (I) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (II) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definido neste Prospecto).

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.232.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), será responsável por coordenar a Oferta, em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, e outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), controladas pelo Coordenador Líder.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, 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 (conforme definidos neste Prospecto), sem limites 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 ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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

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 "10. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 82 DESTA PROSPECTO.

O **pedido de registro da Oferta foi protocolizado na CVM em 04 de novembro de 2020, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 400/03.** Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 20 de julho de 2020 ("Código ANBIMA").

A administração do Fundo é realizada pelo **BGT PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador").

A gestão do Fundo é realizada pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, Conjunto 132, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.256, de 28 de agosto de 2013 ("Gestor"), nos termos do "Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento" celebrado pelo Fundo e pelo Gestor em 16 de agosto de 2017, com intervenção do Administrador, conforme aditado, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no regulamento do Fundo ("Regulamento").

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 07 de abril de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 999103, em 07 de abril de 2017. O Regulamento foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de atos particulares celebrados em (I) 15 de maio de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1000428, em 15 de maio de 2017; e (II) 20 de junho de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1001838, em 20 de junho de 2017; e (III) 24 de julho de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1029968, em 12 de dezembro de 2019, e entrou em vigor a partir de 06 de dezembro de 2019.

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, dentre outros, foram deliberadas e aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas, iniciada e suspensa em 28 de outubro de 2020 e retomada e finalizada em 29 de outubro de 2020, a qual foi registrada junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1936773, em 30 de outubro de 2020 ("Assembleia Geral de Aprovação da Oferta"). Posteriormente, conforme aprovação constante da Assembleia Geral de Aprovação da Oferta, por meio do ato do Administrador, realizado em 03 de novembro de 2020, foi aprovado o Preço de Emissão por Nova Cota e consequentemente as demais características vinculadas ao Preço de Emissão, o qual foi registrada junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1936841, em 03 de novembro de 2020, cujo teor será objeto do Fato Relevante ("Ato de Administração", em conjunto com a Assembleia Geral de Aprovação da Oferta, os "Atos de Aprovação da Oferta").

As Novas Cotas da Oferta serão (I) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativo (DDA), administrado pela B3; e (II) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

O objetivo do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, em (I) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (II) letras hipotecárias; (III) letras de crédito imobiliário; (IV) letras imobiliárias garantidas; e (V) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM 4.2 "OBJETIVO DO FUNDO" NA PÁGINA 35 DESTA PROSPECTO.

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS E À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 494/11 (CONFORME DEFINIDA NESTE PROSPECTO). O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJETA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NOS ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA CVM, DA B3, DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR, E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, INDICADOS NA SEÇÃO 3. "RESUMO DA OFERTA", NO ITEM "INFORMAÇÕES ADICIONAIS", NA PÁGINA 19 DESTA PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À CVM E À B3 NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "3. RESUMO DA OFERTA", NA PÁGINA 19 DESTA PROSPECTO.

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

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. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Novas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item "8. Regras de Tributação" na página 77 deste Prospecto.

As Novas Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

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

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM, A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS NOVAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 82 A 101 DESTA 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, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEREM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

TODOS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESIÃO 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.

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.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	3
2.	CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	17
3.	RESUMO DA OFERTA.....	19
3.1.	Resumo das Características da Oferta	19
3.2.	Documentos e Informações incorporados a este Prospecto por Referência	34
4.	SUMÁRIO DO FUNDO	35
4.1.	Base Legal.....	35
4.2.	Objetivo do Fundo	35
4.3.	Forma de Constituição e Funcionamento e Prazo de Duração.....	35
4.4.	Política de Investimento	35
4.5.	Cotas.....	36
4.6.	Administração, escrituração e custódia	36
4.6.1.	<i>Administração.....</i>	36
4.6.2.	<i>Escrituração e Custódia.....</i>	36
4.6.3.	<i>Gestão.....</i>	36
4.6.4.	<i>Formador de Mercado</i>	37
4.7.	Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	37
4.8.	Taxa de Administração, Taxa de Performance e demais Taxas	37
4.8.1.	<i>Taxa de administração.....</i>	37
4.8.2.	<i>Taxa de Performance.....</i>	37
4.8.3.	<i>Demais Taxas</i>	38
4.9.	Política de Distribuição de Resultados.....	38
4.10.	Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas... 38	
4.11.	Processo de Seleção e Alocação de Ativos Imobiliários	39
4.12.	Emissões anteriores de Cotas do Fundo	41
4.13.	Composição da Carteira do Fundo.....	42
4.13.1.	<i>Relacionamento dos Ativos Imobiliários com o Administrador:</i>	42
4.13.2.	<i>Relacionamento dos Ativos Imobiliários com o Gestor:</i>	42
4.14.	Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta	43
4.15.	Posição patrimonial do Fundo após a Oferta	43
4.16.	Informações do Fundo e de Mercado.....	43
4.17.	Histórico de Negociação das Cotas na B3, Dividendos e Resultados .43	
4.18.	Breve Histórico do Administrador e do Gestor.....	46
4.18.1.	<i>Breve Histórico do Administrador</i>	46
4.18.2.	<i>Breve Histórico do Gestor.....</i>	47
5.	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA	50
5.1.	Declarações relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	51
5.2.	Resolução de Conflitos	51
6.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	52
6.1.	Autorização	52
6.2.	Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas.....	52
6.3.	Número da Emissão.....	52
6.4.	Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	52
6.5.	Custos da Oferta e da Distribuição	52
6.6.	Regime de distribuição das Novas Cotas	53
6.7.	Prazo da Oferta	53
6.8.	Investimento Mínimo	54
6.9.	Plano de Distribuição	54
6.10.	Direito de Preferência	56

6.11.	Direito de Subscrição de Sobras	58
6.12.	Procedimento de Alocação	59
6.13.	Oferta Não Institucional.....	59
6.14.	Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	61
6.15.	Oferta Institucional.....	62
6.16.	Critério de Colocação da Oferta Institucional	63
6.17.	Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	63
6.18.	Alocação e Liquidação da Oferta	64
6.19.	Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada.....	65
6.20.	Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	66
6.21.	Condições da Oferta	68
6.22.	Declaração de Inadequação	68
6.23.	Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3	69
6.24.	Cronograma Estimado da Oferta	70
6.25.	Contrato de Distribuição	72
6.25.1.	<i>Regime de Distribuição das Cotas.....</i>	74
6.25.2.	<i>Remuneração do Coordenador Líder da Oferta</i>	74
6.25.3.	<i>Procedimento de Distribuição.....</i>	75
7.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA.....	76
7.1.	Destinação dos Recursos.....	76
8.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	77
8.1.1.	<i>Imposto sobre a Renda ("IR").....</i>	77
8.1.2.	<i>Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")</i>	78
8.1.3.	<i>Tributação do Fundo.....</i>	78
9.	POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO	80
10.	FATORES DE RISCO	82
11.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	102
11.1.	Relacionamento entre as Partes.....	102
11.1.1.	<i>Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder:</i>	102
11.1.2.	<i>Relacionamento entre o Administrador com o Gestor:.....</i>	102
11.1.3.	<i>Relacionamento do Administrador com o Custodiante:</i>	102
11.1.4.	<i>Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente:</i>	103
11.1.5.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador:</i>	103
11.1.6.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante:.....</i>	103
11.1.7.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:</i>	103
11.1.8.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor:</i>	103
ANEXOS		
ANEXO I -	Regulamento do Fundo	107
ANEXO II -	Assembleia Geral de Cotistas, Ato do Administrador e Fato Relevante que aprovaram a Oferta, a Emissão e o Preço de Emissão.....	149
ANEXO III -	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	151
ANEXO IV -	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	153
ANEXO V -	Estudo de Viabilidade	155
ANEXO VI -	Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472	157

1. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, grafados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

<u>“Administrador”</u>	O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, ou quem venha a substituí-lo.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03, 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 nº 400/03.
<u>“Anúncio de Início”</u>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03, 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 nº 400/03.
<u>“Assembleia Geral de Aprovação da Oferta”</u>	Significa a Assembleia Geral de Cotistas, iniciada e suspensa em 28 de outubro de 2020 e retomada e finalizada em 29 de outubro de 2020, a qual foi registrada junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1936773, em 30 de outubro de 2020, por meio da qual foram aprovadas a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, dentre outros.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.

<u>“Ativos de Liquidez”</u>	Significa os ativos de liquidez nos quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas em Ativos Imobiliários, conforme os limites previstos na legislação aplicável, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
<u>“Ativos Imobiliários”</u>	Significa os ativos nos quais o Fundo aplicará primordialmente, de acordo com o seu objeto, quais sejam: Cotas de FII e Outros Ativos.
<u>“Ato do Administrador”</u>	Significa o ato do Administrador realizado em 03 de novembro de 2020, por meio do qual foi aprovado o Preço de Emissão por Nova Cota e consequentemente as demais características vinculadas ao Preço de Emissão, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1936841, em 03 de novembro de 2020,.
<u>“Atos de Aprovação da Oferta”</u>	Significam a Assembleia Geral de Aprovação da Oferta e o Ato do Administrador quando referidos em conjunto.
<u>“Auditor Independente”</u>	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.
<u>“Aviso ao Mercado”</u>	O aviso ao mercado da Oferta, o qual foi divulgado em 04 de novembro de 2020, 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, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03.

"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
" <u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u> "	A base de cálculo da Taxa de Administração, correspondente (i) ao valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (ii) caso as Cotas 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, como por exemplo, o IFIX, ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
" <u>Boletim de Subscrição</u> "	O documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas pelo Investidor.
" <u>Capital Máximo Autorizado</u> "	De acordo com o artigo 12 do Regulamento, o capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais). Deste total, foi utilizado o montante de R\$ 815.022.239,20 (oitocentos e quinze milhões, vinte e dois mil e duzentos e trinta e nove reais e vinte centavos), sendo que a presente Oferta não será computada para fins de utilização do capital autorizado, em razão da aprovação em assembleia geral de cotistas.
" <u>CEPAC</u> "	Certificados de Potencial Adicional de Construção, regidos pela Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.
" <u>CNPJ/ME</u> "	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>COFINS</u> "	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</u> "	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, na 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 Sobras.
" <u>Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras</u> "	Caso aplicável, comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, na Data de Liquidação do

	Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a eventual quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.
<u>"Comunicado de Resultado Final de Alocação"</u>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (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, o Período de Sobras e subscritas durante o Período de Alocação, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a opção de Novas Cotas do Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	O <i>"Contrato de Distribuição Pública da 6ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário"</i> , celebrado pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, pelo Coordenador Líder e pelo Gestor.
<u>"Contrato de Gestão"</u>	Significa o <i>"Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento"</i> , celebrado pelo Fundo e pelo Gestor, com interveniência do Administrador, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<u>"Coordenador Líder"</u> ou <u>"XP Investimentos"</u>	A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.
<u>"Cotas"</u>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única.
<u>"Cotas de FII"</u>	São as cotas de outros FII, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, nas quais o Fundo aplicará primordialmente os recursos captados no âmbito da Oferta.
<u>"Cotistas"</u>	Os titulares de Cotas do Fundo.

" <u>CRI</u> "	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Custodiante</u> "	O BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003.
" <u>CVM</u> "	A Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão</u> "	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
" <u>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</u> "	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, conforme o Cronograma Estimado da Oferta, na página 70 deste Prospecto.
" <u>Data de Início do Período de Subscrição de Sobras</u> "	É o dia 22 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme o Cronograma Estimado da Oferta, na página 70 deste Prospecto.
" <u>Data de Liquidação</u> "	A data da liquidação física e financeira das Novas Cotas, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 70 deste Prospecto.
" <u>Data de Liquidação do Direito de Preferência</u> "	A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme o Cronograma Estimado da Oferta, na página 70 deste Prospecto.
" <u>Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras</u> "	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, correspondente ao 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras (inclusive).
" <u>DDA</u> "	Sistema de Distribuição Primária de Ativo, administrado pela B3.
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> "	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou, feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

<u>“Direito de Preferência”</u>	O direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e dos Atos de Aprovação da Oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
<u>“Direito de Subscrição de Sobras”</u>	Direito de subscrição das Sobras, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência. 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 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 do Direito de Subscrição de Sobras. Para mais informações acerca da distribuição parcial e subscrição condicionada ver o item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 65 deste Prospecto.
<u>“Emissão”</u>	A sexta emissão de Novas Cotas, que será de, inicialmente, até 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) Novas Cotas.
<u>“Escriturador”</u>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
<u>“Estudo de Viabilidade”</u>	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03.

<u>"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"</u>	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,40718395357, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<u>"FII"</u>	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
<u>"Fundo"</u>	RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.529.279/0001-51.
<u>"Gestor" ou "RBR"</u>	A RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, Conjunto 132, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.256, de 28 de agosto de 2013.
<u>"Governo Federal"</u>	O governo da república federativa do Brasil.
<u>"IGP-M"</u>	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>"Instituições Participantes da Oferta"</u>	Quando referido em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<u>"Instrução CVM nº 400/03"</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 401/03"</u>	A Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 472/08"</u>	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 494/11"</u>	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 505/11"</u>	A Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

<u>“Instrução CVM nº 555/14”</u>	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>“Investidores”</u>	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. 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 494/11.
<u>“Investidores Institucionais”</u>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.022,76 (um milhão, vinte e dois reais e setenta e seis centavos), que equivale à quantidade mínima de 10.692 (dez mil, seiscentas e noventa e duas) 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.
<u>“Investidores Não Institucionais”</u>	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.929,23 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e nove reais e vinte e três centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.691 (dez mil, seiscentas e noventa e uma) Novas Cotas.
<u>“Investimento Mínimo”</u>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 268 (duzentas e sessenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$25.066,04 (vinte e cinco mil, sessenta e seis reais e quatro centavos) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 6.8 Investimento Mínimo, na Seção 6 “Características

	da Oferta”, na página 52 deste Prospecto. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.
<u>“Investimentos Temporários”</u>	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<u>“IOF/Títulos”</u>	O Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>“IOF/Câmbio”</u>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<u>“IR”</u>	O Imposto de Renda.
<u>“Jurisdição de Tributação Favorecida”</u>	Jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.033/04”</u>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei nº 12.024/09”</u>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
<u>“Montante Inicial da Oferta”</u>	Inicialmente, até R\$350.000.015,95 (trezentos e cinquenta milhões, quinze de reais e noventa e cinco centavos), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, observado o disposto no item “6.4 - Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta” na página 52 deste Prospecto.
<u>“Montante Mínimo da Oferta”</u>	Corresponde a 320.753 (trezentas e vinte mil, setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de

	R\$30.000.028,09 (trinta milhões, vinte e oito mil reais e nove centavos), para a manutenção da Oferta.
<u>"Novas Cotas"</u>	Inicialmente, de 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) cotas da presente Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
<u>"Novas Cotas do Lote Adicional"</u>	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 748.423 (setecentas e quarenta e oito mil, quatrocentas e vinte e três) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400/03. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<u>"Oferta"</u>	A oferta pública de Novas Cotas do Fundo, que será inicialmente de 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) Novas Cotas, totalizando, inicialmente, até R\$350.000.015,95 (trezentos e cinquenta milhões, quinze de reais e noventa e cinco centavos), observada a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta. O Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido ou aumentado, observado o disposto no item "6.4 - Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta" na página 52 deste Prospecto.
<u>"Oferta Institucional"</u>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<u>"Oferta Não Institucional"</u>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<u>"Outros Ativos"</u>	Significa os ativos nos quais o Fundo aplicará conjuntamente com Cotas de FII, quais sejam (i) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) CEPAC, nos quais o Fundo aplicará complementarmente.
<u>"Participantes Especiais"</u>	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que podem aderir à carta convite que será enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3, de

	modo que cada Participante Especial poderá ser representado pela B3 para fins de assinatura do termos de adesão ao Contrato de Distribuição.
<u>"Patrimônio Líquido"</u>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>"Pedido de Subscrição"</u>	Pedido de subscrição das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
<u>"Período de Alocação de Ordens"</u>	Período que se inicia em 07 de dezembro de 2020 (inclusive) e encerra em 12 de dezembro de 2020 (inclusive).
<u>"Período de Colocação"</u>	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<u>"Período de Exercício do Direito de Preferência"</u>	O período compreendido entre os dias 07 de dezembro de 2020 (inclusive) e 18 de dezembro de 2020 (inclusive), em que os Cotistas titulares do Direito de Preferência poderão exercê-lo, conforme previsto no item "6. 10. Direito de Preferência", na página 56 abaixo.
<u>"Período de Subscrição das Sobras"</u>	O período compreendido entre os dias 22 de dezembro de 2020 (inclusive) e 29 de dezembro de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, poderão exercer seu Direito de Subscrição das Sobras, conforme previsto no item 6.11. "Direito de Subscrição de Sobras", na página 58 deste Prospecto.
<u>"Pessoas Ligadas"</u>	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.
<u>"Pessoas Vinculadas"</u>	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505/11, 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 grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
<u>"Política de Investimento"</u>	A política de investimento do Fundo prevista no Regulamento e no item 4.4 deste Prospecto.
<u>"Preço de Emissão"</u>	O preço unitário de colocação das Novas Cotas no valor de R\$93,53 (noventa e três reais e cinquenta e três centavos), fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo divulgado no informe mensal do mês de setembro de 2020 e, também, e nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.
<u>"Procedimento de Alocação"</u>	É o procedimento que se inicia após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante

	Mínimo por Investidor, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta.
" <u>Propecto</u> "	Este Prospecto Definitivo ou o Prospecto Preliminar.
" <u>Prospecto Definitivo</u> "	Este "Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Sexta Emissão de Cotas do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário".
" <u>Prospecto Preliminar</u> "	O "Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Sexta Emissão de Cotas do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário".
" <u>Público Alvo</u> "	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, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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 Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494/11.
" <u>Regulamento</u> "	O Regulamento do Fundo, o qual foi aprovado por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 07 de abril de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 999103, em 07 de abril de 2017. O Regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de atos particulares celebrados em (i) 15 de maio de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1000428, em 15 de maio de 2017, (ii) 20 de junho de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1001838, em 20 de junho de 2017; e (iii) 24 de julho de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1003301, em 25 de julho de 2017. A versão atual do Regulamento foi aprovada por meio de procedimento de consulta

	formal iniciado em 29 de outubro de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1029968, em 12 de dezembro de 2019, e entrou em vigor em 06 de dezembro de 2019.
<u>"Representante dos Cotistas"</u>	Significa o representante eleito pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
<u>"Reserva de Contingências"</u>	A reserva de contingência a ser formada pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.
<u>"Sobras"</u>	A diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.
<u>"Taxa de Administração"</u>	A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador e ao Gestor, conforme prevista no Regulamento e na página 36 deste Prospecto.
<u>"Taxa de Performance"</u>	A remuneração devida pelo Fundo ao Gestor, conforme prevista no Regulamento e na página 36 deste Prospecto.
<u>"Termo de Adesão"</u>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Novas Cotas.

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 82 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõe.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 82 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador e do Gestor podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O Investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 82 a 101 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

3. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Novas Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” constante na página 82 a 101 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

3.1. Resumo das Características da Oferta

Emissor	RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Gestor	RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Autorização	A Emissão e a Oferta, dentre outros, foram deliberados e aprovados, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, por meio da Assembleia Geral de Aprovação da Oferta, iniciada e suspensa em 28 de outubro de 2020 e retomada e finalizada em 29 de outubro de 2020, a qual foi registrada junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1936773 em 30 de outubro de 2020. Posteriormente, o Preço de Emissão por Nova Cota e as demais características vinculadas ao Preço de Emissão foram aprovadas por meio do Ato do Administrador, realizado em 03 de novembro de 2020, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1936841 em 03 de novembro de 2020, cujo teor será objeto do Fato Relevante.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, até R\$350.000.015,95 (trezentos e cinquenta milhões, quinze de reais e noventa e cinco centavos), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, observado o disposto no item “6.4 - Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta” na página 52 deste Prospecto.
Número de Cotas a serem Ofertadas	Inicialmente até 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, observado o disposto no item “6.4- Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta” na página 52 deste Prospecto.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo para a Manutenção da Oferta	Será admitida a subscrição parcial, observado o montante mínimo de 320.753 (trezentas e vinte mil, setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$30.000.028,09 (trinta milhões, vinte e oito mil reais e nove centavos), para a manutenção da Oferta. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM 6.19. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA DA SEÇÃO 6 CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 65 DESTE PROSPECTO.
Novas Cotas do Lote Adicional	São as Novas Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até 748.423 (setecentas e quarenta e oito mil, quatrocentas e vinte e três) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas da Oferta, a critério exclusivo do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400/03. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Investimento Mínimo	No mínimo, 268 (duzentas e sessenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$25.066,04 (vinte e cinco mil, sessenta e seis reais e quatro centavos).
Destinação dos Recursos	Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos Imobiliários. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS VER ITEM 7.1 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA SEÇÃO 7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 76 DESTE PROSPECTO.
Tipo de Fundo	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Preço de Emissão	preço unitário de colocação das Novas Cotas no valor de R\$93,53 (noventa e três reais e cinquenta e três centavos) cada Nova Cota, fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo divulgado no informe mensal do mês de setembro de 2020 e, também, e nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.
Custos da Oferta	Todos e quaisquer custos da Oferta serão arcados pelo Fundo, inclusive comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes.
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Número de Séries	Série Única.

Forma de Distribuição

Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas, a qualquer tempo, dentro do Prazo 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 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, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Tipo de Distribuição: Público Alvo da Oferta

Primária.

O público alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 82 a 101 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

Pessoas Vinculadas

Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505/11, 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 grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Direito de Preferência

O direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo, devidamente integralizadas, na data de divulgação do Anúncio de Início para subscrição das Novas Cotas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, nos termos do Regulamento e do Atos de Aprovação da Oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, (i) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, até 17 de dezembro de 2020, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Exercício do Direito de Preferência, (ii) a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, até 18 de dezembro de 2020, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

É permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto (i) à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), até 15 de dezembro de 2020, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) ao Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, até 17 de dezembro de 2020, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER ITEM 6.10 "DIREITO DE PREFERÊNCIA" DA SEÇÃO 6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 56 DESTE PROSPECTO.

Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o Período de 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 conferido a cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência o Direito de Subscrição de Sobras 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 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 do Direito de Subscrição de Sobras. 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 seu Direito de Subscrição de Sobras.

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

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 solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, 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 ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob regime de melhores esforços, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder; (iv) o atendimento a quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional estabelecidas abaixo; e (v) que seja observado, ainda, o Montante Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica). **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO VER ITEM 6.9 "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO" DA SEÇÃO 6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 54 DESTE PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de

**Critério de
Colocação da
Oferta Não
Institucional**

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. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VER ITEM 6.13 "OFERTA NÃO INSTITUCIONAL" DA SEÇÃO 6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Alocação de Ordens, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas 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.

Não obstante ao disposto acima, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente 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 Preferência (adicionadas as Novas Cotas do Lote Adicional, 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 Pedido de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente

destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

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 Pedidos de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de 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 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.

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

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

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos **no item 6.15 "Oferta Institucional" na Seção 6. Características da Oferta" na página 62 deste Prospecto.**

**Critério de
Colocação da
Oferta Institucional**

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

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

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras, e o Investidor que subscrever as Novas Cotas da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal 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. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja o item "6.10 Direito de Preferência" na página 56 deste Prospecto.

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

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

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

A negociação das cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

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 ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO.**

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

Prazo de Colocação

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

Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Novas Cotas e Formador de Mercado

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. Não será contratado formador de mercado.

Alocação e Liquidação Financeira

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras, nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER ITEM 6.18 "ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA OFERTA" DA SEÇÃO 6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO.

**Distribuição e
Negociação**

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Fatores de Risco

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 82 a 101 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, antes da tomada de decisão de investimento.

**Inadequação da
Oferta a Certos
Investidores da
Oferta**

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 82 A 101 DESTE PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, 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, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução

CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa 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 pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e 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 dar 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.

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 comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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 nº 400/03, 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 nº 400/03 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 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 nº 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, 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 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 nos Investimentos Temporários, 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, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

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 do Fundo nos Investimentos Temporários, 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, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos 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, 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, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Informações Adicionais

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados abaixo.

O pedido de registro automático da Oferta foi apresentado à CVM em 04 de novembro de 2020. A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto e o Regulamento anexo a este antes de tomar qualquer decisão de investir nas Novas Cotas. Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto, incluindo o Regulamento anexo a este, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- Administrador:
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consulta pelo "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida em "Documentos", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").
- Coordenador Líder:
www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate – Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").
- CVM:
www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").
- Fundos.net:
<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").
- B3:
www.b3.com.br (neste website, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – 6ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").
- Gestor:
www.rbrasset.com.br (neste website clicar em "áreas de atuação", na sequência em "produtos", na sequência, dentro do produto "FII RBR ALPHA Multiestratégia Real Estate – RBRF11", clicar em "mais informações", clicar em "O Fundo", clicar em "Documentos da 6ª Emissão" e, por fim, clicar em "Prospecto Definitivo").

3.2. Documentos e Informações incorporados a este Prospecto por Referência

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

- **CVM:**
www.cvm.gov.br (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", do respectivo "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").
- **Administrador:**
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consulta pelo "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida em "Documentos", e, então, clicar em "Informe Mensal", "Informe Trimestral", ou "Informe Anual").

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. O Administrador contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Será devida ao Auditor Independente pelo Fundo a remuneração anual fixa aproximada de R\$27.000,00 (vinte e sete mil reais).

4. SUMÁRIO DO FUNDO

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

4.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

4.2. Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é aplicar, primordialmente, em Cotas de FII e, complementarmente, nos seguintes Ativos Imobiliários: (i) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401/03.

O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) em Ativos Imobiliários, inclusive Cotas de FII.

4.3. Forma de Constituição e Funcionamento e Prazo de Duração

O Fundo é constituído com prazo de duração indeterminado sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. A atual versão do Regulamento em vigor foi aprovada em procedimento de consulta formal iniciado em 29 de outubro de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1029968, em 12 de dezembro de 2019, e encontra-se em vigor deste 06 de dezembro de 2019.

A versão atual do Regulamento, aprovada em 05 de dezembro de 2019, deliberou e aprovou, dentre outras matérias, a exclusão do limite mínimo de investimento em Cotas de FII, permitindo com que o Fundo possa alocar até 100% de seu Patrimônio Líquido em quaisquer Ativos Imobiliários.

4.4. Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme o caso, segundo uma Política de Investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando (i) a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como (ii) auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que componham o patrimônio do Fundo; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Diante das características da Política de Investimentos do Fundo prevista no Regulamento e neste Prospecto, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo o Administrador, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins. Os ativos que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento ora prevista, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas.

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

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades do Administrador e do Gestor: (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados; (iii) manter posições em

mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e (v) realizar operações classificadas como *day trade*.

4.5. Cotas

As Novas Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis, e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

A propriedade das Cotas presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas mantido junto ao Escriturador e/ou perante o depositário central. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que (a) limitadas ao Capital Máximo Autorizado e (b) observe os requisitos previstos no capítulo VII do Regulamento. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Máximo Autorizado.

4.6. Administração, escrituração e custódia

4.6.1. Administração

O Fundo é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.

O Administrador terá amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do Fundo, observadas ainda as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis. As atividades e responsabilidades atribuídas ao Administrador encontram-se descritas nos Capítulos X e XI do Regulamento.

4.6.2. Escrituração e Custódia

O serviço de escrituração das Cotas será realizado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23. A remuneração pelos serviços de escrituração se dará pelo valor equivalente a R\$1,55 (um real e cinquenta e cinco centavos) por cotista do Fundo, com uma remuneração mínima mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), limitados a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

O serviço de custódia das Cotas será prestado pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

4.6.3. Gestão

A carteira do Fundo é gerida pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, Conjunto 132, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, sendo suas competências

discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

O Gestor poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável: selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários ou os Ativos de Liquidez, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATORIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.rbrasset.com.br. O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

4.6.4. Formador de Mercado

Não obstante a possibilidade prevista no artigo 17 do Regulamento, não será contratado formador de mercado.

4.7. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta do Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador e do Gestor poderão ser encontradas no Capítulo XIV e XVI do Regulamento.

4.8. Taxa de Administração, Taxa de Performance e demais Taxas

4.8.1. Taxa de administração

O Administrador receberá uma Taxa de Administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração do Administrador, mas a ser pago ao Gestor; e (c) a Taxa de Escrituração, equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das Cotas do Fundo poderá variar em função da movimentação de Cotas e quantidade de Cotistas que o Fundo tiver, sendo que, nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração variará em imediata e igual proporção à variação comprovada da Taxa de Escrituração.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

4.8.2. Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos da subseção anterior, o Gestor fará jus a uma 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, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Cotas. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no parágrafo 4º acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL \text{ Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IGP-M + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre

os dois no período de apuração (semestre). **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;**

- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$Resultado = [(PL\ Contábil) + (Distribuições\ Atualizadas)]$

Onde:

- **Distribuições atualizadas:** =

$$\sum_{i=m}^n \frac{\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- **Rendimento mês** =

i = Mês de referência

M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO OU ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

4.8.3. Demais Taxas

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das Cotas.

4.9. Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em 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 12º (décimo segundo) 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 terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor. O percentual mínimo referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do dia da divulgação do valor do rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. A política de distribuição de resultados do Fundo encontra-se detalhada no Capítulo IX do Regulamento do Fundo.

4.10. Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador aos Cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital

os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso. Maiores informações sobre estes temas podem ser encontradas no Capítulo XXI do Regulamento.

4.11. Processo de Seleção e Alocação de Ativos Imobiliários

As deliberações sobre investimentos do Gestor se dão por meio de um Comitê de Investimento, cujas decisões são tomadas por unanimidade, sendo formado por Ricardo Almendra, Guilherme Bueno e Caio Castro. As teses de investimento são preparadas pelo sócio responsável em cada mandato de investimento, sendo Bruno Nardo dos Santos o sócio responsável pelos FII listados.

O processo de análise e definição de portfólio dos ativos a serem investidos pelo Fundo é realizado constantemente e pode ser dividido em algumas etapas: (i) monitoramento constante de mercado; (ii) projeções de cenários futuros; (iii) modelos e visitas de ativos; (iv) estruturação do portfólio ideal; e (v) gestão ativa do portfólio.

O Fundo busca a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

- “Alpha” Principal estratégia do Fundo, com foco em fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis prontos, majoritariamente abaixo do custo de reposição, com objetivo de capturar a valorização dos ativos independentemente do nível de dividendos pagos

- Exemplos:



THERA CORPORATE



METROPOLITAN



PLATINUM



CENU – TORRE NORTE



ED. FARIA LIMA 4.440



TOWER BRIDGE



THE ONE



CASTELO BRANCO O.P.

- “Beta” - Posições táticas, com foco em fundos imobiliários com ativos estabilizados e com dividendos constantes. Estes fundos são mais sensíveis às oscilações de curto prazo do quadro macroeconômico como redução ou aumento da taxa de juros. Em um momento mais otimista do mercado, alocaremos um percentual maior nesta estratégia;

- Exemplos:



CSHG BRASIL SHOP.



VINCI SHOPPING



XP MALLS



BRASIL PLURAL MALLS



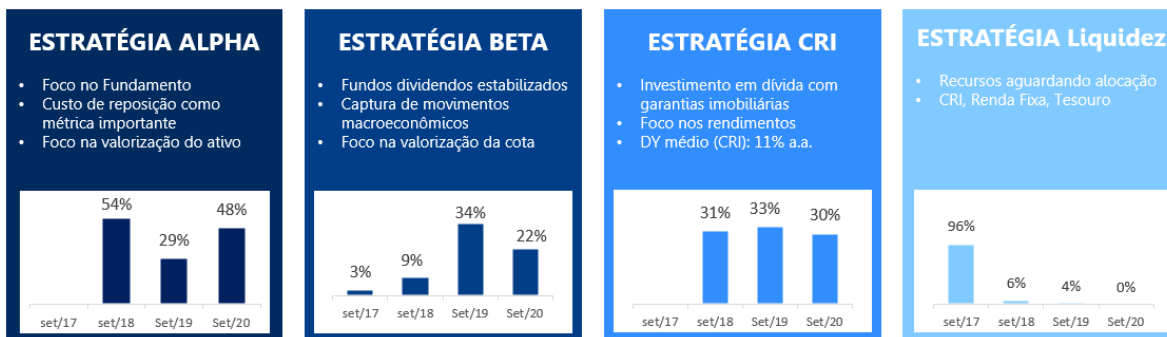
ALIANZA



CSHG LOGÍSTICO

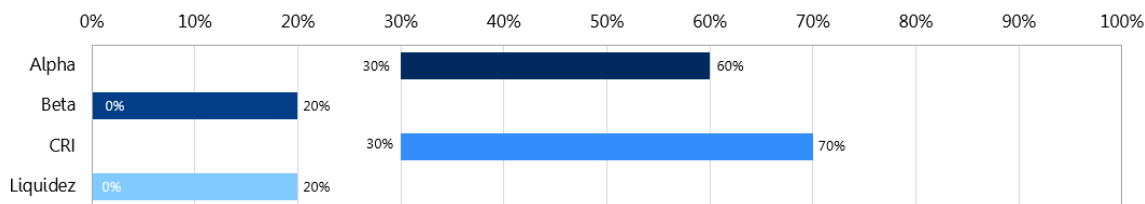
- “CRI” - Geração de retornos acima do benchmark através de investimentos em dívida imobiliária, com garantias e recebíveis imobiliários. O retorno esperado maior do que NTN-B + 2%;
- “Liquidez” - Recursos aguardando alocação futura. Investidos em ativos com liquidez (Tesouro, Fundos de Renda Fixa, FIIs e/ou CRIs);

RBR Alpha - Resultados da Gestão Ativa: Segue abaixo descritivo resumido das estratégias de alocação e alocação por estratégia a cada semestre.



Alocação referência por Estratégia (%): Segue faixa referencial de alocação por estratégia, que reflete a visão atual do gestor. Esta faixa poderá ser alterada mediante entendimento do gestor.

Alocação referência por Estratégia (%)

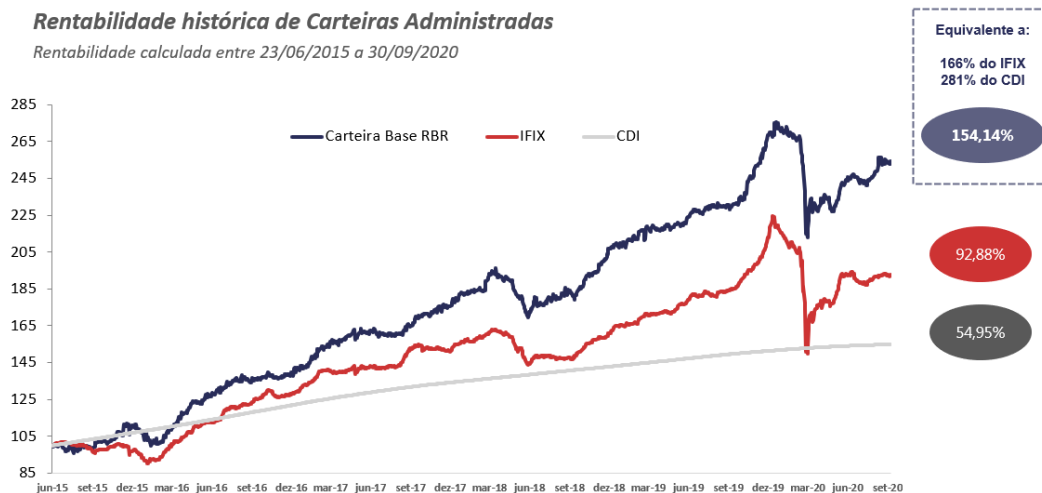


Fonte: RBR Asset

Carteiras Administradas RBR – Rentabilidade: Segue abaixo resultado da estratégia da RBR em fundos listados desde o início (23/06/2015), com a estratégia implementada via carteiras administradas. Atualmente a RBR continua com Carteiras Administradas e também com o Fundo que se utiliza da mesma inteligência na gestão e acompanhamento de ativos.

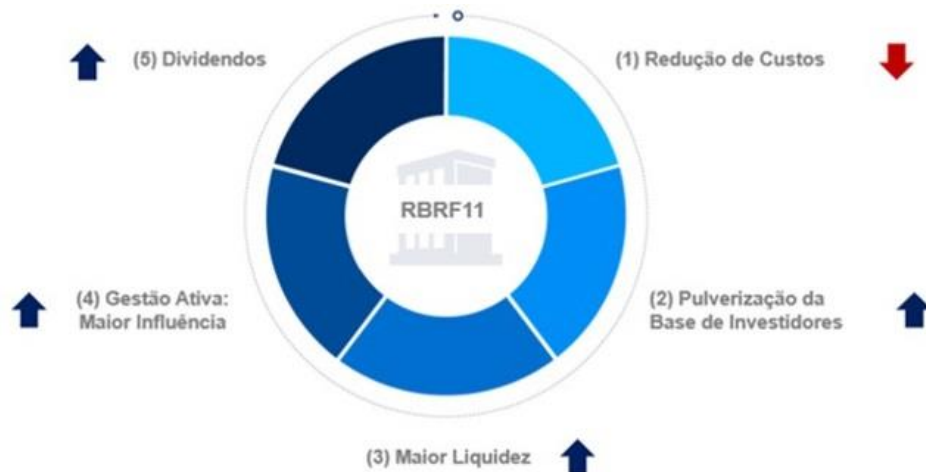
Rentabilidade histórica de Carteiras Administradas

Rentabilidade calculada entre 23/06/2015 a 30/09/2020



Fonte: B3 e RBR Asset

6ª Emissão de Cotas do Fundo: Com a emissão de novas cotas, o Fundo terá alguns impactos:



Oportunidades de Investimento: A partir dos recursos captados, o Gestor vislumbra para 2020 investimentos em ofertas 476 (restritas) de FII e CRI e também investimento em FII listados.

Alpha como veículo de acesso a Ofertas 476 para investidores que não são profissionais		
OFERTAS 476	FIIS LISTADOS	CRI
• Ofertas destinadas a investidores profissionais • Ofertas em muitos casos são apresentadas a poucos investidores Institucionais. Neste caso, tamanho é importante a nosso ver • FII RBR Alpha como forma de investidores acessarem estas operações "restritas" • Custo reduzido de estruturação e distribuição • Rendimentos em geral, superiores a "Ofertas 400", para investidores em geral	• Oportunidade de aumentar posições em fundos em que acreditamos numa valorização imobiliária nos próximos anos • Aumento do poder de influência na gestão dos fundos investidos • Foco: aquisição de Fundos Imobiliários com potencial de valorização • Momento de Mercado interessante para algumas compras no mercado secundário, dada a taxa de juros atual (mínima histórica)	• Aquisição de FII de CRI com desconto para PL no mercado secundário • Investimento em dívidas com boas garantias imobiliárias. RBR como diferencial de origem e estruturação • Capturar o diferencial de taxa oferecido por esta classe de ativo, comparativamente às taxas acessíveis para investidores em geral • Diversificação: possibilidade de pulverização em crédito como forma de mitigação de riscos • FOCO: aquisição de CRI (>NTNB+2% a.a.) e ótimas garantias imobiliárias
48% do Portfólio atual* de FIIs são oriundos de ofertas 476		

4.12. Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 14 de setembro de 2017, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 809.992 (oitocentas e nove mil, novecentas e noventa e duas) Cotas, por 2.014 (dois mil e quatorze) investidores, atingindo o montante total de R\$80.999.200,00 (oitenta milhões, novecentos e noventa e nove mil e duzentos reais). A propósito, além do montante-base máximo de 600.000 (seiscentas mil) Cotas descrito acima, foram colocadas no âmbito da Oferta (i) 90.000 (noventa mil) Cotas do lote

suplementar, emitidas em consonância com o artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, conforme a redação em vigor à época da primeira emissão; e (ii) 119.992 (cento e dezenove mil, novecentas e noventa e duas) Cotas do lote adicional, emitidas em linha com o artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, cada qual com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais) e R\$11.999.200,00 (onze milhões, novecentos e noventa e nove mil e duzentos reais), respectivamente.

Na segunda emissão de Cotas, encerrada em 29 de novembro de 2018, foram ofertadas, inicialmente, até 813.257 (oitocentas e treze mil, duzentas e cinquenta e sete) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$98,37 (noventa e oito reais e trinta e sete centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, além do montante inicialmente ofertado, 682 (seiscentas e oitenta e duas) Cotas do lote adicional, emitidas em linha com o artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, totalizando 813.939 (oitocentas e treze mil, novecentas e trinta e nove) Cotas, subscritas por 1.208 (mil duzentos e oito) investidores, atingindo o montante total de R\$80.067.179,43 (oitenta milhões, sessenta e sete mil, cento e setenta e nove reais e quarenta e três centavos).

Na terceira emissão de Cotas, encerrada em 28 de maio de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.611.766 (um milhão, seiscentas e onze mil e sessenta e seis) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$99,27 (noventa e nove reais e vinte e sete centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 1.933.215 (um milhão, novecentas e trinta e três mil e duzentas e quinze) Cotas, por 5.490 (cinco mil, quatrocentos e noventa) investidores, atingindo o montante total de R\$191.910.253,05 (cento e noventa e um milhões, novecentos e dez mil, duzentos e cinquenta e três reais e cinco centavos). A quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada foi acrescida em 19,94% (dezenove inteiros e noventa e quatro centésimos por cento), ou seja, em 321.449 (trezentos e vinte e uma mil, quatrocentas e quarenta e nove) Cotas do lote adicional.

Na quarta emissão de Cotas, encerrada em 02 de setembro de 2019, foram ofertadas, inicialmente, até 2.135.094 (dois milhões, cento e trinta e cinco mil, e noventa e quatro) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$103,04 (cento e três reais e quatro centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 1.701.606 (um milhão, setecentas e uma mil, seiscentas e seis) Cotas, subscritas por 50 (cinquenta) investidores, atingindo o montante total de R\$175.333.482,24 (cento e setenta e cinco milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos).

Na quinta emissão de Cotas, encerrada em 20 de julho de 2020, foram ofertadas, inicialmente, até 3.276.234 (três milhões, duzentas e setenta e seis mil, duzentas e trinta e quatro) cotas, em classe única, com valor unitário de R\$93,53 (noventa e três reais e cinquenta e três centavos) Cotas cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 3.931.480 (três milhões, novecentas e trinta e uma mil, quatrocentas e oitenta) Cotas, subscritas por 14.065 (catorze mil e sessenta e cinco) investidores, atingindo o montante total de R\$367.711.324,40 (trezentos e sessenta e sete milhões, setecentos e onze mil, trezentos e vinte e quatro reais e quarenta centavos) ("5ª Emissão do Fundo").

4.13. Composição da Carteira do Fundo

Em 30 de Setembro de 2020, o capital integralizado do Fundo estava investido conforme segue: (a) 48% na estratégia Alpha; (b) 22% na estratégia Beta; (c) 30% na estratégia CRI; e (d) 0% na estratégia Liquidez.

O Fundo atualmente possui 54.050 cotistas (Set/20) e com liquidez média diária de R\$ 3,2 milhões em Set/2020.

4.13.1. Relacionamento dos Ativos Imobiliários com o Administrador:

Conforme aprovado pelos Cotistas, por meio de Carta Consulta enviada pelo Administrador em 28 de setembro de 2017, cuja apuração de consulta foi realizada em 6 de novembro de 2017, sendo o respectivo termo de apuração registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1016384, em 27 de setembro de 2018, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em (i) Cotas de FII administrados e/ou geridos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas; (ii) CRI estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas; e (iii) letras de crédito imobiliário – LCI emitidas pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas. Na data deste Prospecto, o Fundo possui 24% (vinte e quatro) do Patrimônio Líquido aplicado em Ativos Imobiliários administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" DA SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.**

4.13.2. Relacionamento dos Ativos Imobiliários com o Gestor:

Conforme aprovado pelos Cotistas, por meio de Carta Consulta enviada pelo Administrador em 29 de outubro de 2019, cuja apuração de consulta foi realizada em 5 de dezembro de 2019, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do Patrimônio

Líquido em ativos financeiros e valores mobiliários em situações nas quais o Gestor encontre-se em situação de potencial conflito de interesses, desde que limitadas à aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou Pessoas Ligadas ao Gestor, desde que, no mercado secundário, a transação seja realizada em bolsa de valores, a valor de mercado, e, no mercado primário, nos termos previstos na instrumentos da oferta do respectivo fundo. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" DA SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.**

4.14. Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (30/09/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/09/2020) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/09/2020) (R\$)
9.190.232	856.813.928,94	93,23

4.15. Posição patrimonial do Fundo 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	320.753	9.510.985	886.813.957,03	93,24
2	3.742.115	12.932.347	1.206.813.944,89	93,32
3	4.490.538	13.680.770	1.276.813.948,08	93,33

(*)Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de setembro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando cota R\$93,23).

Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta.

Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

Cenário 3: Considera a distribuição do Montante máximo da Oferta.

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 setembro 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 apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO" NA PÁGINA 91 DESTE PROSPECTO.**

4.16. Informações do Fundo e de Mercado

RI | Governança

Foram criados canais de comunicação com os investidores, relacionados abaixo, para gerar transparência aos investidores que tende a incrementar a liquidez do ativo no mercado secundário.

- Site: www.rbralpha.com.br
- Relatórios mensais
- Webcast trimestral

4.17. Histórico de Negociação das Cotas na B3, Dividendos e Resultados

Histórico das Negociações

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

Ano	Mínima	Máxima	Média
2017	R\$ 91,00	103,99	98,86
2018	R\$ 90,55	104,50	98,23
2019	R\$ 99,80	131,15	105,14
2020	R\$ 73,74	138,70	105,12

¹Até 30 de setembro de 2020

Ano	Cotação	Mínima	Máxima	Média
2018	4º Trimestre	92,25	101,00	97,77
2019	1º Trimestre	99,80	105,00	102,25
2019	2º Trimestre	100,00	107,00	102,93
2019	3º Trimestre	102,89	108,00	105,26
2019	4º Trimestre	103,80	131,15	110,09
2020	1º Trimestre	73,74	138,70	117,62
2020	2º Trimestre	89,00	107,50	99,54
2020	3º Trimestre	94,86	103,96	98,43

¹Até 30 de setembro de 2020

Cotação	Mínima	Máxima	Média
abr-20	89,00	103,00	99,10
mai-20	99,35	107,50	100,93
jun-20	95,25	103,90	98,64
jul-20	98,06	102,00	100,00
ago-20	94,86	103,96	98,43
set-20	95,00	98,13	96,70

¹Até 30 de setembro 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.

Evolução trimestral de PL e Dividendos



Fonte: B3 – Relatórios Mensais B3 (Set/17 a Set/20)

Comparativo entre evolução do PL e dividendo - RBR Alpha e o IFIX

O RBR Alpha desde a sua constituição (setembro de 2017) até 30 de Setembro de 2020 apresentou resultado próximo à valorização do IFIX, considerando a valorização de PL e dividendos, já líquido de todas as despesas dos fundos e impostos sobre ganho de capital gerados.

Mês	PL + Dividendo (Reinvestido)	IFIX (Base 100)
Início	100,00	100,00
set/17	100,26	100,05
out/17	100,54	100,23
nov/17	101,38	99,64
dez/17	102,98	100,24
jan/18	105,69	102,89
fev/18	106,38	104,07
mar/18	110,39	106,15
abr/18	108,88	105,23
mai/18	105,41	99,69
jun/18	103,81	95,69
jul/18	105,78	97,00
ago/18	105,56	96,32
set/18	105,89	96,12
out/18	110,09	100,96
nov/18	110,39	103,58
dez/18	113,33	105,88
jan/19	115,26	108,49
fev/19	116,87	109,61
mar/19	118,14	111,79
abr/19	119,71	112,94
mai/19	117,65	114,93
jun/19	120,36	118,24
jul/19	121,51	119,74
ago/19	124,02	119,61
set/19	125,06	120,86
out/19	128,75	125,71
nov/19	133,29	130,13
dez/19	140,80	143,97
jan/20	138,79	138,55
fev/20	135,80	133,44
mar/20	119,74	112,29
abr/20	121,55	117,22
mai/20	121,40	119,66
jun/20	126,19	126,35
jul/20	123,67	123,06
ago/20	127,28	125,26
set/20	126,71	125,80

Fonte: B3 e Infomoney

Dividendos gerados versus Dividendos projetados no Estudo de Viabilidade (últimos 12 meses)

	Mês	Viabilidade IPO	Dividendos Gerados
Viab. 4ª Emissão	out/19	0,69	0,65
Viab. 4ª Emissão	nov/19	0,69	0,70
Viab. 4ª Emissão	dez/19	0,69	0,86
Viab. 5ª Emissão	jan/20	0,41	0,70
Viab. 5ª Emissão	fev/20	0,49	0,70
Viab. 5ª Emissão	mar/20	0,66	0,60
Viab. 5ª Emissão	abr/20	0,70	0,60
Viab. 5ª Emissão	mai/20	0,74	0,60
Viab. 5ª Emissão	jun/20	0,70	0,60
Viab. 5ª Emissão	jul/20	0,71	0,43
Viab. 5ª Emissão	ago/20	0,72	0,60
Viab. 5ª Emissão	set/20	0,72	0,75

Fonte: Prospecto 1ª, 2ª e 3ª e 5ª emissões, material de apoio 4ª emissão (476) e B3;

Histórico de Dividendos (desde a primeira emissão de Cotas do Fundo)

Mês	Dividendo	Dividendo Ac.
set-17	0,21	0,21
out-17	0,32	0,53
nov-17	0,34	0,87
dez-17	0,37	1,25
jan-18	0,65	1,90
fev-18	0,65	2,55
mar-18	0,80	3,35
abr-18	0,80	4,15
mai-18	0,80	4,95
jun-18	1,15	6,10
jul-18	0,65	6,75
ago-18	0,64	7,39
set-18	0,59	7,97
out-18	0,65	8,62
nov-18	0,65	9,27
dez-18	0,52	9,79
jan-19	0,65	10,44
fev-19	0,75	11,19
mar-19	0,80	11,99
abr-19	1,00	12,99
mai-19	1,00	13,99
jun-19	0,79	14,78
jul-19	0,70	15,48
ago-19	0,60	16,08
set-19	0,65	16,73
out-19	0,65	17,38
nov-19	0,70	18,08
dez-19	0,86	18,94
jan-20	0,70	19,64
fev-20	0,70	20,34
mar-20	0,60	20,94
abr-20	0,60	21,54
mai-20	0,60	22,14
jun-20	0,60	22,74
jul-20	0,43	23,17
ago-20	0,60	23,77
set-20	0,75	24,52

*Início em Setembro de 2017

4.18. Breve Histórico do Administrador e do Gestor

4.18.1. Breve Histórico do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 242,6 bilhões (dados Anbima, Agosto/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2435 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 31,43 bilhões e 90 fundos sob Administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em agosto de 2020. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes;

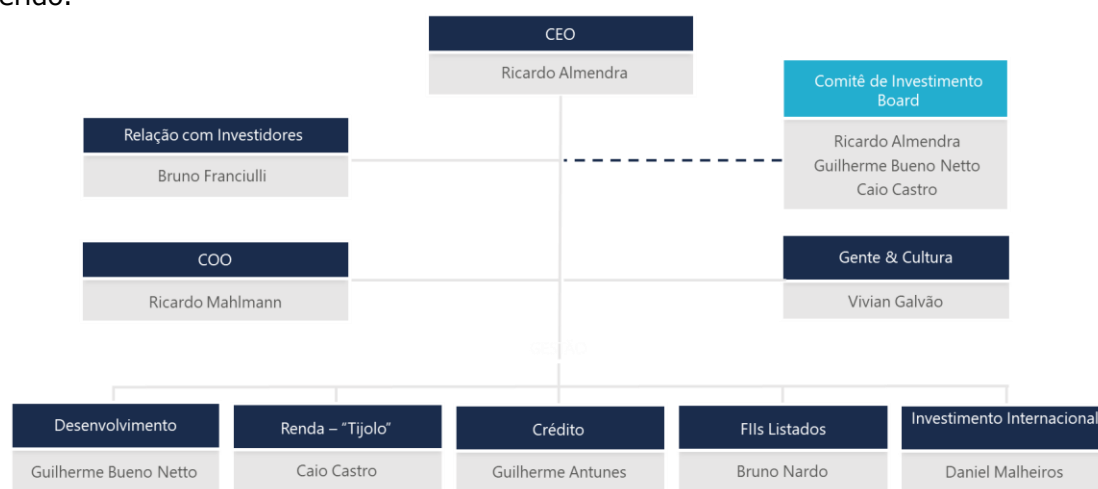
4.18.2. Breve Histórico do Gestor

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), renda (RBRP11) e investimento internacional, além da estratégia de fundos listados em que o Fundo está inserido.



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 origem 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 origem, 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 origem 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 Taill & 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.

Principais Fatores de Risco do Fundo

Fatores macroeconômicos relevantes. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais

brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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 Imobiliários. 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.

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

Risco imobiliário. É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(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; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Risco de liquidez da carteira do Fundo. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

**5. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR
LÍDER E DE MAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

**COORDENADOR
LÍDER**

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte),
Leblon
CEP 22440-032 – Rio de Janeiro – RJ
At.: Sra. Fernanda Farah, Departamento de
Mercado de Capitais e
Departamento Jurídico
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

ADMINISTRADOR

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre
Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, Rio de
Janeiro - RJ
At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari
Tel.: (11) 3383-2715
E-Mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com / [OL-
Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com](mailto:OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com)
Website: www.btgpactual.com

GESTOR

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, Conjunto
132, Jardim Paulistano
CEP 01452-000- São Paulo – SP
At.: Ricardo de Sousa Gayoso e
Almendra
Telefone: (11) 4083-9144
E-mail: ra@rbrasset.com.br /
legal@rbrasset.com.br
Website: www.rbrasset.com.br

CUSTODIANTE

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Praia de Botafogo, n.º 501, 5º, 6º e 7º andares
Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040, São Paulo - SP
At.: Sra. Carolina Cury Maia Costa
Tel.: (11) 3383-2715
Fax: (11) 3383-3100
E-Mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

ESCRITURADOR**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DTVM**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 – 14º andar –
Itaim Bibi – São Paulo - SP
At.: Lorena Saporì
Tel.: (11) 338324-69 ou (11) 3383-2513
E-Mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

**AUDITOR
INDEPENDENTE****PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES
INDEPENDENTES**

Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1400
CEP: 05001-901, São Paulo, São Paulo –SP
At.: Antonio Fossa
Tel: (11) 3674 2000
E-mail: antonio.fossa@pwc.com
Website: www.pwc.com/br

**ASSESSOR LEGAL
DO GESTOR E DO
FUNDO****FREITAS, LEITE & AVVAD ADVOGADOS**

Rua Elvira Ferraz, n.º 250, 11º andar, Vila Olímpia
CEP 04552-040 - São Paulo – SP
At.: Fernanda Amaral/ Lucas Peres
Telefone: (11) 3728-8100
Fax: (11) 3728-8101
E-mail: famaral@freitasleite.com.br /
lperes@freitasleite.com.br
Website: www.freitasleite.com.br

**ASSESSOR LEGAL
DO
COORDENADOR
LÍDER****SOUZA MELLO E TORRES SOCIEDADE DE
ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3355 – 16º
andar
CEP 01451-133 São Paulo - SP
At.: Vitor Arantes
Tel.: (11) 3074-5700
Email: vitor.arantes@souzamello.com.br
Website: <http://www.souzamello.com.br/>

5.1. Declarações relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 encontram-se nos Anexos III e IV deste Prospecto.

5.2. Resolução de Conflitos

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador elegeram o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento e deste Prospecto.

6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

6.1. Autorização

A Emissão e a Oferta, dentre outros, foram deliberados e aprovados, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, por meio da Assembleia Geral de Aprovação da Oferta, iniciada e suspensa em 28 de outubro de 2020 e retomada e finalizada em 29 de outubro de 2020, a qual foi registrada junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1936773 em 30 de outubro de 2020. Posteriormente, o Preço de Emissão por Nova Cota e as demais características vinculadas ao Preço de Emissão foram aprovadas por meio do Ato do Administrador, realizado em 03 de novembro de 2020, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1936841 em 03 de novembro de 2020, cujo teor será objeto do Fato Relevante.

6.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Novas Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis, sendo que serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador das Novas Cotas.

6.3. Número da Emissão

A presente emissão representa a 6ª (sexta) Emissão de Cotas do Fundo.

6.4. Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com as Participantes Especiais, realizará a distribuição pública de, inicialmente, 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) Novas Cotas, ao preço de R\$93,53 (noventa e três reais e cinquenta e três centavos) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$350.000.015,95 (trezentos e cinquenta milhões, quinze de reais e noventa e cinco centavos), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) reduzido em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ou (ii) aumentado em caso de utilização das Novas Cotas do Lote Adicional.

6.5. Custos da Oferta e da Distribuição

Todos os custos e despesas da Oferta, incluindo as comissões de estruturação, coordenação e distribuição devidas às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, serão de responsabilidade do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.500.000,16	0,94	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	373.824,03	0,10	0,11%
Comissão de Distribuição	7.000.000,32	1,87	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	747.648,07	0,20	0,21%
Assessores Legais	180.000,00	0,05	0,05%
CVM - Taxa de Registro	317.314,36	0,08	0,09%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	10.143,10	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	36.291,11	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	147.000,01	0,04	0,04%
Custos de Marketing	60.000,00	0,02	0,02%
Outros Custos	25.000,00	0,01	0,01%
TOTAL	12.409.318,19	3,32	3,55%

¹ Os custos listados acima, incluindo a Comissão de Estruturação e Comissão de Distribuição, deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

² Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão, acrescido de tributos

³Valores estimados.

Os custos listados acima serão de responsabilidade do Fundo.

Para mais informações sobre os comissionamentos a serem pagos pelo Administrador ao Coordenador Líder, veja o item 6.25 - “Contrato de Distribuição”, na página 72 deste Prospecto.

6.6. Regime de distribuição das Novas Cotas

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

6.7. Prazo da Oferta

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03. 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) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

6.8. Investimento Mínimo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta é de 268 (duzentas e sessenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$25.066,04 (vinte e cinco mil, sessenta e seis reais e quatro centavos) por Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou; (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas.

O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta.

6.9. Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder; (iv) o atendimento a quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional estabelecidas abaixo; e (v) que seja observado, ainda, o Montante Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como Público Alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder 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 nº 400/03 e da Deliberação CVM n.º 818/19;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) 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;

(vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras, será divulgado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, Sobras e a quantidade de Novas Cotas disponíveis para os Investidores adquirirem durante o Período de Alocação de Ordens. CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM 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;

(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 Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras;

(ix) durante o Período de Alocação de Ordens, que será iniciado a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, 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 no item "6.13 – Oferta Não Institucional", na página 59 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 o Coordenador Líder, conforme disposto no item "6.15 – Oferta Institucional", na página 62 deste Prospecto;

(xiii) após o término do Período de Alocação de Ordens, 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 pelo Coordenador Líder;

(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 como com o Plano de Distribuição;

(xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. Não haverá qualquer esforço de colocação das Novas Cotas junto a investidores estrangeiros.

6.10. Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Nesse sentido, cada Cota do Fundo detida pelos Cotistas equivalerá ao direito de preferência de 0,40718395357 de Nova Cota objeto da Oferta.

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 exigência de 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 17 de dezembro de 2020 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 18 de dezembro de 2020 (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado no Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do boletim de subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador, conforme os dados abaixo para contato:

Para esclarecer dúvidas ou obter mais informações:

Email: ri.fundoslistados@btgpactual.com

Telefone: (11) 338324-69 ou (11) 3383-2513

Responsáveis pela área: Lorena Sapori.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até 15 de dezembro de 2020, 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, até 17 de dezembro de 2020, 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 (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (b) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, inclusive o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras, 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 em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência, do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Para maiores informações, verificar o item 6.19 "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" na Seção 6. "Características da Oferta", na página 65 e seguintes deste Prospecto.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA O ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OFERTA CONDICIONADA", NA PÁGINA 65 DESTE PROSPECTO E "10. FATORES DE RISCO – RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA" E "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE TOTAL DA OFERTA", NAS PÁGINAS 83 e 82, RESPECTIVAMENTE DESTE PROSPECTO.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na 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) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; f (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para o exercício da 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, 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 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.

6.11. Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de 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 Alocação.

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 Período de 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.

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 SOBRAS.

6.12. Procedimento de Alocação

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras haverá procedimento de coleta de ordens de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta.

6.13. Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, nos termos do descrito na seção "6.17 - Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional", abaixo na página 63 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 no item 6.19 "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" na Seção 6 "Características da Oferta" na página 65 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(ão) automaticamente cancelado(s) 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 no item "6.20 - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 66 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção "6.14 - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 61 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 no item "6.20 - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 66 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 82 A 101 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.

6.14. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Alocação de Ordens, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas 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.

Não obstante o disposto acima, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente 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 Preferência (adicionadas as Novas Cotas do Lote Adicional, 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 Pedido de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que

os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

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 Pedidos 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 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.

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

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

6.15. Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do encerramento do Período de Alocação de Ordens, 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, nos termos do descrito no item “6.17 - Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional”, abaixo na página 63 deste Prospecto;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção “6.19 - Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, abaixo na página 65 deste Prospecto;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, 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 no item "6.20 - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 66 abaixo.

6.16. Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

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

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

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

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

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 ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “10. FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO.**

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

6.18. Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras, nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário que, ao exercer seu Direito de Preferência e os Direitos de Subscrição de Sobras, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM

nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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 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, 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.

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão.

6.19. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

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

O Cotista ou o terceiro cessionário, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, 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 Investidor, inclusive o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, ou o terceiro cessionário, deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência, do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior 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, Direito de Subscrição de Sobras, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, 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 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 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio que será divulgado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO 10 “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVOS À OFERTA” NA PÁGINA 82 DESTE PROSPECTO.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, 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, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser

adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa 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 pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e 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 dar 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.

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 comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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 nº 400/03, 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 nº 400/03 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 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 nº 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, 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 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 nos Investimentos Temporários, 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, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna 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 do Fundo nos Investimentos Temporários, 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, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos 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, 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, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

6.21. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

6.22. Declaração de Inadequação

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS

COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 82 A 101 DESTE PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

6.23. Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

O Escriturador será 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 e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “10. FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 83 DESTE PROSPECTO.**

6.24. Cronograma Estimado da Oferta

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

Evento	Etapas	Data prevista (¹)(²)(³)
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	04/11/2020
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação deste Prospecto Preliminar	04/11/2020
3.	Registro da Oferta	18/11/2020
4.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo Data de identificação dos Cotistas que terão Direito Preferência	02/12/2020
5.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	07/12/2020
6.	Início do Período de Alocação de Ordens	07/12/2020
7.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	15/12/2020
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	17/12/2020
9.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	17/12/2020
10.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/12/2020
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	21/12/2020
12.	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	22/12/2020
13.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	29/12/2020
14.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	30/12/2020
15.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	04/01/2021
16.	Encerramento do Período de Alocação de Ordens	12/01/2021
17.	Data de realização do Procedimento de Alocação	13/01/2021
18.	Data de Liquidação da Oferta	18/01/2021
19.	Data máxima para a divulgação do Anúncio de Encerramento	02/06/2021

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as Seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 66 do Prospecto.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "10. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 83 DESTE PROSPECTO.

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

- Administrador:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consulta pelo "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida em "Documentos", e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", no "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

- Coordenador Líder:

www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate – Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", no "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:

www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o Aviso ao Mercado, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ou de quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta)

- Fundos.net:

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", no "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

- B3:

www.b3.com.br (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – 6ª Emissão" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", no "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:

www.rbrasset.com.br (neste *website* clicar em "áreas de atuação", na sequência em "produtos", na sequência, dentro do produto "FII RBR ALPHA Multiestratégia Real Estate – RBRF11", clicar em "mais informações", clicar em "O Fundo", clicar em "Documentos da 6ª Emissão" e, então, clicar no "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", no "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

6.25. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no Público Alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

Breve Histórico 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), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (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.

6.25.1. Regime de Distribuição das Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação.

6.25.2. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo pagará ao Coordenador Líder a seguinte remuneração:

- (i) *Comissão de Coordenação e Estruturação*: equivalente a 1,00% (um por cento) sobre o valor total, calculado pelo Preço de Emissão, das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) *Comissão de Distribuição*: equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total, calculado pelo Preço de Emissão, das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, bem como as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos coordenadores contratados ou Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir ao Fundo para que este pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

A Remuneração devida ao Coordenador Líder será paga pelo Fundo, à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação. O valor da Remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo. Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, no âmbito do presente Contrato serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (gross-up). Para fins desta seção, sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

6.25.3. *Procedimento de Distribuição*

O Coordenador Líder da Oferta realizará a distribuição das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM nº 400/03.

As Novas Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação das Novas Cotas.

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 ao Contrato de Distribuição, 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 nº 400/03 e na Instrução CVM nº 472/08 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, 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 do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

7.1. Destinação dos Recursos

O Gestor pretende destinar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, de forma discricionária e ativa e respeitado o previsto no Regulamento, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, para a aquisição de (a) Cotas de FII, nos mercados primário e secundário; e (b) Certificado de Recebíveis Imobiliários; conforme demonstrado na tabela abaixo:

Destinação	Percentual de alocação dos recursos captados na Oferta
Cotas de FII	no mínimo 67%
CRI	até 33%
Total	100%

O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em: (i) Cotas de FII administrados e/ou geridos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas; (ii) CRI estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas; e (iii) letras de crédito imobiliário – LCI emitidas pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas.

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

O Administrador, em conjunto com o Gestor, submeteram a possibilidade de aquisição pelo Fundo de Ativos Imobiliários administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas (“Operações Conflitadas”) à deliberação pelos Cotistas, por meio de Carta Consulta enviada pelo Administrador em 28 de setembro de 2017, cuja apuração de consulta foi realizada em 6 de novembro de 2017, sendo o respectivo termo de apuração registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1016384, em 27 de setembro de 2018, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM nº 472, os quais aprovaram a realização de referidas Operações Conflitadas, por meio de quórum representando 25,81% (vinte e cinco inteiros e oitenta e um décimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo. Dessa forma, em linha com a referida deliberação, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas, desde que respeitados os critérios de elegibilidade estabelecidos em referida deliberação. Os “Riscos de Potencial conflito de interesses” estão previstos na página 89 deste Prospecto.

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS DE-LIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 24% (vinte e quatro por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em Ativos Imobiliários administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” DA SEÇÃO “10. FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.**

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, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

8. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao FII e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista de FII, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

8.1.1. *Imposto sobre a Renda ("IR")*

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre o valor de alienação em operações decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

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

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15%.

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

8.1.2. Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros ("IOF")

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor, que é regressivo de acordo com o tempo, iniciando em 96% até alcançar zero no 30º dia. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

8.1.3. Tributação do Fundo

IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos FII em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de FII, fruto da alienação de cotas de outros FII, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e respaldam os contribuintes que as aplicar, desde que se enquadre na hipótese por ela abrangida, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora o Administrador e o Gestor acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII, conservadoramente tem-se procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

9. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

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

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i) as demonstrações financeiras
 - ii) o parecer do Auditor Independente;
 - iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

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 472/08, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

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

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item d) acima.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização do Cotista.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

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.

10. FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR NOVAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR NOVAS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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.

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

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

I. Riscos relativos à Oferta

(i) Riscos da não colocação do Montante Total 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 Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários 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.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.

(ii) *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 pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

(iii) *Risco de falha de liquidação pelos Investidores*

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas 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.

(iv) *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 cotas de FII 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.

(v) *Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta*

Conforme previsto no item “6.23. Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3” na página 69 deste Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. 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.

(vi) *Participação de pessoas vinculadas 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 ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

II. **Riscos de mercado**

Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

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 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.

- III. **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 imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

- IV. **Risco de crédito.** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- V. **Riscos relacionados à liquidez das Cotas.** O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.
- VI. **Risco de liquidez da carteira do Fundo.** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.
- VII. **Risco de mercado das Cotas do Fundo.** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.
- VIII. **Risco de liquidação antecipada do Fundo.** No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.
- IX. **Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.** Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

- X. **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 deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.
- XI. **Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. 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.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- XII. **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 negativamente 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.
- XIII. **Risco regulatório.** 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.
- XIV. **Risco jurídico.** 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 arbitrais, 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. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.
- XV. **Risco da morosidade da justiça brasileira.** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.
- XVI. **Risco de governança.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou 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 nº 472/08. 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. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Tendo em vista que FII 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.

- XVII. **Risco operacional.** Os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, 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.
- XVIII. **Risco de concentração da carteira do Fundo.** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. Adicionalmente, de acordo com o previsto no Regulamento, as regras e requisitos de concentração da carteira do Fundo não serão aplicáveis durante o prazo de 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de Cotas, de modo que, durante tal prazo, o Fundo poderá estar desenquadrado das regras de concentração da carteira, conforme previsto no Regulamento.
- 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.
- XX. **Risco de potencial conflito de interesse.** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou suas Pessoas Ligadas e/ou entre o Fundo e o Gestor ou suas Pessoas Ligadas que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas:

(i) *Risco de potencial conflito de interesse em relação ao Administrador.*

O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em (i) Cotas de FII administrados e/ou geridos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas; (ii) CRI estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas; e (iii) letras de crédito imobiliário – LCI emitidas pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas. Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo possui 24% (vinte e quatro) do Patrimônio Líquido aplicado em Ativos Imobiliários administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Administrador ou suas Pessoas Ligadas. Tais situações, ainda que aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente os valor das Cotas.

(ii) *Risco de potencial conflito de interesse em relação ao Gestor.*

O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em ativos financeiros e valores mobiliários em situações nas quais o Gestor encontre-se em situação de potencial conflito de interesses, desde que limitadas à aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou Pessoas Ligadas ao Gestor, desde que, no mercado secundário, a transação seja realizada em bolsa de valores, a valor de mercado, e, no mercado primário, nos termos previstos na instrumentos da oferta do respectivo fundo. Tais situações, ainda que 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 valor das Cotas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela 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 FIIs e em Fundos de Investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

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

- XXII. **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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- XXIII. **Risco de diluição.** A presente Oferta e ofertas subsequentes de Cotas de novas emissões do Fundo representarão risco para os Cotistas de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. O exercício de Direito de Preferência pelos Cotistas depende de disponibilidade financeira, sendo certo que caso o Cotista não disponha de recursos por ocasião da nova emissão, poderá sofrer diluição de sua participação e, conseqüentemente, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzidas. 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 Novas Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- XXIV. **Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez.** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez 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 de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- XXV. **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.
- XXVI. **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.
- XXVII. **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 Imobiliários. 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.

XXVIII. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.

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

XXIX. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário. Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (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 do Fundo 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.

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

XXXI. Risco do Estudo de Viabilidade. O Fundo poderá adquirir cotas emitidas por fundos de investimentos geridos pelo Gestor. Como o Gestor foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo, 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 ao Fundo.

XXXII. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira 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 ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

XXXIII. **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.

XXXIV. **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XXXV. **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.

XXXVI. **Riscos do uso de derivativos.** Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

XXXVII. **Riscos relativos aos Ativos Imobiliários.** O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários, sem qualquer restrição a setores da economia. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias.

Tendo em vista a aplicação primordialmente do Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item XXXVII abaixo ("Riscos relativos ao setor imobiliário"), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação relevante em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

(i) *Riscos tributários*

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(ii) *Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras*

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora 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, estabelece 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*". Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

(iii) *Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI*

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(iv) *Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI*

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

XXXVIII. **Riscos relativos ao setor imobiliário.** O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(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; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis*

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

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos 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 e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

(iv) *Risco de Aumento dos Custos de Construção*

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

(v) *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.

(vi) *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.

(vii) *Risco do incorporador/construtor*

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira 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.

(viii) *Risco de vacância*

Os veículos investidos pelo Fundo poderão 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, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s)

empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(ix) *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.

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

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

(xi) *Risco de contingências ambientais*

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(xii) *Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais*

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios 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 que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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.

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

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos 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.

(xiv) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

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

- (xvi) *Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo*
O valor dos Ativos Imobiliários que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais Ativos Imobiliários, os ganhos do Fundo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.
- XXXIX. **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- XL. **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor.** O Regulamento não dispõe acerca de restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.
- XLI. **Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos 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.
- XLII. **Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez.** As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.
- XLIII. **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.

XLIV. 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.

XLV. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

XLVI. 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.

XLVII. Informações contidas neste Prospecto. Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e dos Ativos Imobiliários 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.

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.

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

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

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

11.1. Relacionamento entre as Partes

11.1.1. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder:

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

No últimos 12 (doze) meses anteriores a presente data, o Coordenador Líder atuou como coordenador na 5ª Emissão do Fundo, bem como de outros fundos administrados pelo Administrador.

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

11.1.2. Relacionamento entre o 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.

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.

11.1.3. Relacionamento do Administrador com o Custodiante:

O Custodiante é o Banco BTG Pactual S.A., que é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking, corporate lending, sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. O Administrador, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

11.1.4. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente:

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

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

11.1.5. Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A XP Investimentos e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

11.1.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A XP Investimentos e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

11.1.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:

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

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

11.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor:

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

No últimos 12 (doze) meses anteriores a presente data, o Coordenador Líder atuou como coordenador na 5ª Emissão do Fundo, bem como de outros fundos geridos pelo Gestor.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	-	Regulamento do Fundo
ANEXO II	-	Assembleia Geral de Cotistas, Ato do Administrador e Fato Relevante que aprovaram a Oferta, a Emissão e o Preço de Emissão
ANEXO III	-	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO IV	-	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
ANEXO V	-	Estudo de Viabilidade
ANEXO VI	-	Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**REGULAMENTO DO
RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – 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, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), 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.

§ 2º – O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominada “ADMINISTRADORA”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobilia rio>

§ 3º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobilia rio>

CAPÍTULO II - DO OBJETO DO FUNDO



Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”):

- I. certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- II. letras hipotecárias;
- III. letras de crédito imobiliário;
- IV. letras imobiliárias garantidas; e
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

§ 1º - Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- III. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- IV. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá investir até 100% (cem por cento) em Ativos Imobiliários, inclusive Cotas de FII.

§ 3º - Os requisitos previstos no § 2º acima não serão aplicáveis durante o prazo de 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 4º - Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.



§ 5º - Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO** em relação a um único Ativo Imobiliário pelo **FUNDO**.

§ 6º - Adicionalmente ao disposto no *caput*, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida no Capítulo III abaixo.

§ 7º - Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo **GESTOR**, nos termos deste Regulamento.

§ 8º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observadas as disposições do Capítulo VII do presente Regulamento.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR**, ou pela **ADMINISTRADORA** por indicação do **GESTOR**, conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Art. 4º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas



agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidos); b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Art. 5º - Diante das características da política de investimentos do **FUNDO** prevista neste Regulamento, o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555") conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

§ 1º - Competirá ao **GESTOR** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, devendo a **ADMINISTRADORA**, para tanto, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

§ 2º - Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o

FUNDO e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 6º - É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**:



- I. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- V. realizar operações classificadas como *day trade*.

Art. 7º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO IV - DAS COTAS

Art. 8º - As cotas do **FUNDO** (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.



§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 600.000 (seiscentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em série única (“1ª Emissão”). A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) cotas, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ocasião em



que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

§ 1º - O montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada ("Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"). Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da

ADMINISTRADORA ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta de cotas da 1ª Emissão serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

§2º As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400.

§ 3º - As cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 5º - Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da 1ª Emissão prevista no *caput*, a 1ª Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO VI - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 10 - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.



§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública de distribuição das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor este Regulamento e o prospecto da oferta de lançamento de cotas do **FUNDO** nas páginas da **ADMINISTRADORA** e dos distribuidores na rede mundial de computadores, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar, no mínimo:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- III. que está ciente dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 4º - Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será



realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

Art. 11 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das 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 sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- II. 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 do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

CAPÍTULO VII - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 12 – A **ADMINISTRADORA** fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR**, a emitir novas cotas do **FUNDO** para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a IX do artigo 13 deste Regulamento.

- (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO** será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base a média do preço de fechamento das cotas do **FUNDO** no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do **FUNDO** sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta.



- (ii) Lote Suplementar e Lote Adicional. Se assim aprovado pela **ADMINISTRADORA** no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta (“Lote Suplementar”), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da **ADMINISTRADORA**, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR** (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.
- (iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.
- (iv) Integralização. As cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista.
- (v) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.
- (vi) Amortizações e Resgate. O **FUNDO**, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do artigo 57 deste Regulamento.
- (vii) Custos da oferta. Os custos da oferta estão estimados em 5% (cinco por cento) do montante total da oferta.

Art. 13 – Por proposta da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, pelos Cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, podendo os Cotistas, contudo, deliberar que o valor de cada nova cota será fixado de acordo com: (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**;



II. aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis;

III. na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. sujeito ao que vier a ser aprovado em relação à nova emissão de cotas, estas deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional;

VI. caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da nova emissão dentro do prazo regulamentar, adotar-se-ão as medidas descritas no § 5º do Art. 9º acima;

VII. se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente;

VIII. é admitido que, nas novas emissões de cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 14 - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15 - A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente



Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em 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 12º (décimo segundo) 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 terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação do **GESTOR**.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do dia da divulgação do valor do rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo **FUNDO** relativos ao pagamento de Ativos Imobiliários adquiridos, se for o caso, a Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), e (ii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 5º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 6º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.



§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO X - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo **GESTOR**.

§ 6º - Nos termos do instrumento por meio do qual a **ADMINISTRADORA** contratar o **GESTOR** para gerir a carteira do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** outorgará ao **GESTOR** poderes para que este pratique as atividades descritas no §5º acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do **FUNDO**, podendo o **GESTOR**, para tanto, adquirir e alienar livremente os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez pertencentes ao **FUNDO**, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos



e operações do **FUNDO** relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos de Liquidez, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

Art. 17 - Para o exercício das atribuições da **ADMINISTRADORA**, poderão ser contratados, em nome e às expensas do **FUNDO**, pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único – É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada 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 de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação



de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 19 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 6º do Art. 16 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- 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;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do **GESTOR**.

CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDACÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 20 - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, conjunto 72 (parte), Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87 (“**GESTOR**”), sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento.

Parágrafo Único – O **GESTOR** poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do



FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários ou os Ativos de Liquidez, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**.

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. executar as decisões de investimento em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez tomadas pelo **GESTOR**, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a política de investimento prevista neste Regulamento, ocasião em que a **ADMINISTRADORA** justificará por escrito sua recusa;
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; c) a documentação relativa às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- III. 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**;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- V. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;



- X. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de cotistas.

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO XII - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;



- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- VI. constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- IX. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- X. 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;
- XI. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XII. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X do *caput* acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

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

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.



CAPÍTULO XIII - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - A ADMINISTRADORA receberá uma taxa de administração composta de:

(a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.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**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) ao ano, 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**, nos termos do §3º deste artigo; e

(c) valor equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo (“Taxa de Escrituração”).

§1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§2º - A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO**, descrita na letra “c” do *caput* do presente artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que, nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração variará em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.



§ 4º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do *caput*, 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**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL \text{ Base} * (1 + \acute{I}ndice \text{ de Corre\c{c}ao})] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IGPM/FGV + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração. 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;
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribui\c{c}oes \text{ Atualizadas})]$$

Onde:

$$Distribui\c{c}oes \text{ atualizadas} = \sum_{i=m}^n \frac{\text{Rendimento m\c{e}s } i * (1 + \acute{I}ndice \text{ de Corre\c{c}ao m\c{e}s } n)}{(1 + \acute{I}ndice \text{ de Corre\c{c}ao m\c{e}s } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- **Rendimento mês** =
 i = Mês de referência
 M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
 N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

§ 5º - As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.



§ 6º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

§ 7º - O **GESTOR** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no parágrafo 4º acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - A ADMINISTRADORA será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

§1º - Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, 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**, se aplicável, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação



extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Art. 27 - Caso a **ADMINISTRADORA** 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, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Nos demais casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas 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 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 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 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.



Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

Art. 29 - A **ADMINISTRADORA** 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 extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- V. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 28 acima.

§ 1º - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 30 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 31 - A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os



documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Art. 32 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 33 - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único – O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 34 - Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no art. 12 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;



- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
- XI. alteração da Taxa de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472;
- XII. destituição ou substituição do **GESTOR**; e
- XIII. alteração da Taxa de Performance.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 35 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:



- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais Ordinárias;
e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais Extraordinárias.

§ 1º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 36 - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.



§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no Art. 35, §1º, no Art. 36, § 3º, e no Art. 40, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 37 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 38- Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, X e XI do caput do Art. 34 acima, correspondentes aos incisos II, III, V, VI, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 39 - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.



§ 1º - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 40 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 41 - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.



§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. sua **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - A verificação do inciso V do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou
- 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.

CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 42 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;



IV. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

V. 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.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 36, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.



Art. 43 - Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta 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 **FUNDO** 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 pelo representante de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do



encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 44 - O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 45 - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 46 - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 47 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 48 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.



Art. 49 - A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único - Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Art. 50 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIX - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 51 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a 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 neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- 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**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do Art. 17 acima;



- 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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§ 2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 52 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17 acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- II. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.



Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 53 – No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 54 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 55 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.



II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 56 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

§ 2º - Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º - Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** 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 cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, 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 a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da



notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Artigo 334 do Código Civil.

Art. 57 - As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo **GESTOR**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 58 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 59 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO XXII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60 - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Artigo 20, parágrafo 2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto ("Política de Voto"). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º - A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.rbrasset.com.br.

§ 2º - O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.



Art. 61 - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil 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.

Art. 62 - Para os fins do disposto na Deliberação nº 62 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, o **FUNDO** é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

Art. 63 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2019.			
ANA CRISTINA	Digitally signed by ANA	DIANA FALCAO	Digitally signed by DIANA
FERREIRA DA	CRISTINA FERREIRA DA	CAZES:09826047	FALCAO CAZES:09826047775
COSTA:04293386785	COSTA:04293386785	775	Date: 2019.12.12 10:58:14
	Date: 2019.12.12 10:58:02		-03'00'
	-03'00'		

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: ffb568cfbdd95c72af97d6bbb53d3c31

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 12/12/2019, protocolado sob o nº 1029968 e averbado ao protocolo nº 1029967, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



4o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1029968

CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 119,75
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 27,19
Lei 4.664/05: R\$ 6,79
Lei 111/06: R\$ 6,79
Lei 6281/12: R\$ 5,43
ISSQN: R\$ 7,40
Total: R\$ 194,34

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDDU69578-CAA

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 12/12/2019
MONICA RODRIGUES COELHO:79441920720



Características do documento original

Arquivo: RBR ALPHA - REGULAMENTO - RFG
05 12 2019 LIMPA.pdf
Páginas: 38
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 12/12/2019 05:58:02

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 12/12/2019 05:58:14

Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Assembleia Geral de Cotistas, Ato do Administrador e Fato Relevante
que aprovaram a Oferta, a Emissão e o Preço de Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 27.529.279/0001-51; Código de negociação (*ticker*) RBRF11

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

**INSTALADA E SUSPensa EM 28 DE OUTUBRO DE 2020,
REINSTALADA E CONCLUÍDA EM 29 DE OUTUBRO DE 2020**

1. FORMA DE REALIZAÇÃO, DATA E HORÁRIO DE INSTALAÇÃO:

Aos 28 de outubro de 2020, às 17:00 horas, remotamente, por meio digital, através da plataforma “Webex”, nos termos descritos na Convocação (conforme abaixo definido) (“Plataforma da Assembleia”) tendo em vista: (i) os desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19) no país, evitando-se, assim, a aglomeração de pessoas em um único ambiente fechado, conforme recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS); e (ii) o item VI da Deliberação nº 849 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 31 de março de 2020.

2. CONVOCAÇÃO:

Convocação enviada pelo administrador do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), para os titulares das cotas de emissão do **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.529.279/0001-51 (“Cotas”, “Cotistas” e “Fundo”, respectivamente), em 13 de outubro de 2020 (“Convocação”), em conformidade com o artigo 19, parágrafos segundo e terceiro, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e com o artigo 35, incisos I e II, do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

3. PRESENCAS:

Presentes Cotistas e representantes de Cotistas representando, aproximadamente, **2,51% (dois inteiros e cinquenta e um centésimos por cento)** do total das Cotas em circulação, conforme registro de presença realizada por meio da Plataforma da Assembleia (considerando, inclusive, os Cotistas que manifestaram seu voto por escrito ou por meio de procuração).

4. MESA:

Presidente: Renata Ribeiro;

Secretário: Geraldo Ferreira.

5. ORDEM DO DIA:

Nos termos da Convocação, deliberar, de acordo com a proposta do Administrador disponibilizada em conjunto com este edital de convocação (“Proposta do Administrador”), sobre:

A aprovação, nos termos dos artigos 13 e 34, IV, do Regulamento, da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“Emissão” e “Novas Cotas”) todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão Unitário



(conforme definido abaixo), no montante inicial de até R\$ 351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais) ("Montante Inicial"), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Novas Cotas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 (conforme definido abaixo), e no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo"). Cada Investidor da Oferta (conforme definição abaixo) deverá subscrever, no mínimo, a quantidade de Novas Cotas equivalente a aproximadamente R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável em caso de exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras pelo Cotista ou terceiro cessionário. Os valores exatos do Montante Inicial, do Montante Mínimo e do Investimento Mínimo por Investidor bem como a definição das quantidades correspondentes de Novas Cotas serão divulgados no Fato Relevante (conforme definição abaixo), quando da definição do preço de emissão por Nova Cota, conforme abaixo previsto. As Novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes e serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, ("Instrução CVM nº 472/08"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). A Oferta será destinada a: (i) "Investidores Institucionais", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13.11.2013, 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 (conforme definido abaixo), 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), conforme fixado no Fato Relevante, 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 da CVM nº 494, de 20.04.11; e (ii) "Investidores Não Institucionais", quais sejam, 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), conforme fixado no Fato Relevante ("i" e "ii" em conjunto, os "Investidores da Oferta"). O preço de emissão unitário das Novas Cotas a ser pago pelos Investidores da Oferta será fixado, até a data de divulgação do aviso ao mercado ou do anúncio de início da Oferta ("Aviso ao Mercado" e "Anúncio de Início", respectivamente), pelo Administrador, em conjunto com o gestor do Fundo ("Gestor") e a instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), nos termos do artigo 13, inciso I, do Regulamento ("Preço de Emissão Unitário"). O Preço de Emissão Unitário, considerando as condições de mercado verificadas, será estipulado de acordo com o valor patrimonial da cota do Fundo informado no último informe mensal do Fundo divulgado anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado ou Anúncio de Início, conforme o caso ("Valor Patrimonial da Cota"), e também as perspectivas de rentabilidade do Fundo, sendo certo que o Preço de Emissão Unitário não poderá ser inferior ao Valor Patrimonial da Cota.



Na mesma oportunidade, o Administrador, em conjunto com o Gestor e o Coordenador Líder, irão definir se os custos da oferta serão arcados por cada investidor via Taxa de Distribuição Primária (conforme definição abaixo) ou se estarão incluídos no preço que for definido para as cotas. O Cotista, ao aprovar a Emissão, expressamente autoriza o Administrador a fixar o Preço de Emissão Unitário e a Taxa de Distribuição Primária, se entender aplicável, nos termos dispostos acima. O Preço de Emissão Unitário será divulgado por meio de fato relevante divulgado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder da data de divulgação do Aviso ao Mercado ou Anúncio de Início, conforme o caso ("Fato Relevante"). Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento) selecionados pelo Gestor, de forma discricionária e ativa. Não obstante a política de investimento do Fundo determinar a aplicação dos recursos primordialmente em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, o Fundo não possui um ativo específico. As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão Unitário, acrescido ou não da Taxa de Distribuição Primária, conforme Administrador, Gestor e Coordenador Líder entenderem aplicável, observado o disposto nos documentos da Oferta. Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do Aviso ao Mercado ou Anúncio de Início, conforme o caso, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem (conforme fator de proporção a ser definido nos documentos da Oferta), direito este concedido para exercício no prazo de 10 (dez) dias úteis. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Findo o prazo para o exercício do Direito de Preferência, caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas ("Sobras"), será concedido o direito para subscrição de tais Sobras aos Cotistas ou a terceiros (cessionários) que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Novas Cotas e indicado sua intenção de participar do rateio pela subscrição de Sobras ("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 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 do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, direito este concedido para exercício no prazo de 5 (cinco) dias úteis, junto à B3 ou ao escriturador do Fundo ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Fica vedado aos Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência ceder, a qualquer



título, somente o Direito de Subscrição de Sobras. Caso ainda tenham Novas Cotas não subscritas e integralizadas após decorridos o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes serão distribuídas ao público-alvo da Oferta. Cada Investidor da Oferta (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros (cessionários) do Direito de Preferência) que vier a subscrever Novas Cotas no âmbito da Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por cota, o qual já estará incluído no Preço de Emissão Unitário ou, se assim definido pelo Administrador, Gestor e Coordenador Líder, conforme descrito acima, será arcado via pagamento de uma taxa de distribuição primária a ser acrescida ao Preço de Emissão Unitário, se assim definido pelo Administrador, Gestor e Coordenador Líder, conforme descrito acima, observado que os custos da Oferta deverão ser condizentes com o disposto no inciso “vii” do Art. 12 do Regulamento (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso assim definido pelo Administrador, Gestor e Coordenador Líder, conforme descrito acima, o montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores da Oferta a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta, observado o disposto no inciso “vii” do Art. 12 do Regulamento, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Novas Cotas. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, para a manutenção da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS, INÍCIO E SUSPENSÃO DA ASSEMBLEIA:

O Administrador deu início à Assembleia, reiterando os procedimentos de deliberação, conforme descrito na Convocação, e esclarecendo as recomendações da Proposta do Administrador. Em seguida, o Administrador convidou os presentes a se voluntariar para integrar a Mesa como presidente e secretário. Como não houve interessados, o Administrador indicou, e os presentes aprovaram, os nomes constantes do item 4 acima.

Após exposta a matéria constante da ordem do dia, não havendo perguntas ou manifestações dos presentes, o Administrador, às 17:22, anunciou, conforme previsto na Convocação: (i) a suspensão da Assembleia, para reinstalação no dia 29 de outubro de 2020, às 17:00 (dezessete) horas, exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações; e (ii) que seriam recebidas pelo Administrador as manifestações de voto enviadas pelos Cotistas pelo período adicional de 4 (quatro) horas, na forma descrita na Convocação.

7. REINSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA E APURAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES:

O Administrador reinstalou a Assembleia no dia 29 de outubro de 2020, às 17:00 horas, conforme previsto na Convocação, para divulgação do resultado da deliberação. Apurados os votos pelo Administrador, verificou-se que:



Mediante o voto de, aproximadamente, **94,97% (noventa e quatro inteiros e noventa e sete centésimos por cento)** dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota um voto, restou **aprovada** a Emissão e a Oferta, consoante características descritas na ordem do dia e na Convocação, com a consequente autorização para que o Administrador pratique todos os atos necessários para a realização da Emissão e Oferta, inclusive fixar o Preço de Emissão Unitário e a Taxa de Distribuição Primária, se entender aplicável, nos termos dispostos na ordem do dia.

Foram registrados votos contrários à referida aprovação e abstenções formalmente manifestadas correspondentes a, respectivamente, 0,49% (zero inteiro e quarenta e nove centésimos por cento) e 4,54% (quatro inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) dos Cotistas presentes, aproximadamente. Nenhum Cotista declarou-se impedido para exercer seu direito de voto, nos termos previstos no Art. 24, parágrafo primeiro, inciso VI, da Instrução CVM 472.

8. ENCERRAMENTO:

Franqueada a palavra aos presentes e, não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia às 17:14 horas do dia 29 de outubro de 2020 e lavrada esta Ata em forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2020.10.30 11:02:18 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.10.30 11:02:57 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: f7c36165825b42c688e7c336888da098

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1936773

CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 141,86
Distribuidor: R\$ 21,80
Lei 3217/99: R\$ 32,08
Lei 4.664/05: R\$ 8,01
Lei 111/06: R\$ 8,01
Lei 6281/12: R\$ 6,41
ISSQN: R\$ 8,60
Total: R\$ 226,77

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDMI75485-CCF
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 30/10/2020
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: 27529279000151_SOCIET_29.10.2020_29.10.2020_ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA.pdf
Páginas: 5
Nomes: 1
Descrição: Ata de Assembléia de Fundo (AGQ)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,
OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 30/10/2020 07:02:18
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=AR
CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 30/10/2020 07:02:57
Carimbo do tempo: Não

ATO DO ADMINISTRADOR DO RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.529.279/0001-51 (“Fundo”),

CONSIDERANDO QUE:

I. Os cotistas do Fundo (“Cotistas”), reunidos em assembleia geral de Cotistas, iniciada e suspensa em 28 de outubro de 2020 e retomada e finalizada em 29 de outubro de 2020 (“Assembleia Geral de Aprovação da Oferta”), cuja ata pode ser acessada pelo link <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20RBR%20ALPHA%20MULTIESTRAT%C3%89GIA%20REAL%20ESTATE> (“Ata de AGE”), deliberaram e aprovaram (i) a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“Emissão” e “Novas Cotas”) no montante inicial de até R\$ 351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais) (“Montante Inicial”), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Novas Cotas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 (conforme definido abaixo), e no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo”), assegurado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras (conforme definidos na Ata de AGE); (ii) a oferta pública das Novas Cotas a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, (“Instrução CVM nº 472/08”), do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), e (iii) a autorização para que o Administrador, em conjunto com o gestor da carteira do Fundo (“Gestor”) e o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), até a data de divulgação, conforme o caso, do aviso ao mercado ou do anúncio de início da Oferta (“Aviso ao Mercado” e “Anúncio de Início”, respectivamente), (a) fixe o preço de emissão unitário das Novas Cotas, a ser pago pelos Investidores da Oferta (“Preço de Emissão Unitário”), considerando as condições de mercado verificadas, de acordo com o valor patrimonial da cota do Fundo informado no último informe mensal do Fundo divulgado anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado ou do Anúncio de Início, conforme o caso (“Valor Patrimonial da Cota”), e também as perspectivas de rentabilidade do Fundo, sendo certo que o Preço de Emissão Unitário não poderá ser inferior ao Valor Patrimonial da Cota, e (b) defina se os custos da Oferta serão arcados por cada investidor via taxa de distribuição primária ou se estarão incluídos no preço que for definido para as cotas;

II. Nos termos da Ata de AGE, os valores exatos do Montante Inicial, do Montante Mínimo e do Investimento Mínimo por Investidor (conforme definidos na Ata de AGE), bem como a definição das quantidades correspondentes de Novas Cotas, deverão ser divulgados quando da definição do Preço de Emissão Unitário; e

III. Consoante orientação do Coordenador Líder, o Aviso ao Mercado deverá ser divulgado no dia 04 de novembro de 2020, sendo que o último informe mensal do Fundo divulgado até a referida data é referente ao mês de setembro, no qual o Valor Patrimonial da Cota foi de R\$ 93,230936 ("Informe Mensal de Setembro");

RESOLVE, de acordo com autorização concedida pela Assembleia Geral de Aprovação da Oferta e consoante orientação do Gestor e do Coordenador Líder:

1. fixar o Preço de Emissão Unitário no valor de R\$ 93,53 (noventa e três reais e cinquenta e três centavos), o qual é determinado com base no Valor Patrimonial da Cota informado no Informe Mensal de Setembro, o último divulgado anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado, e, também, nas perspectivas de rentabilidade do Fundo;
2. determinar que os custos da Oferta, incluindo a remuneração devida aos distribuidores, sejam arcados pelo Fundo, sem incidência de taxas ou acréscimos ao Preço de Emissão Unitário, observado que referidos custos serão condizentes com os custos da Oferta na forma prevista no inciso "vii" do Art. 12 do Regulamento;
3. diante das aprovações acima, fixar o Montante Inicial, o Montante Mínimo e o Investimento Mínimo por Investidor (conforme definidos na Ata de AGE), bem como a definição das quantidades correspondentes de Novas Cotas, nos seguintes valores:
 - a) **Montante Inicial:** 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) Novas Cotas totalizando o montante de R\$ 350.000.015,95 (trezentos e cinquenta milhões, quinze reais e noventa e cinco centavos), sem considerar as novas cotas do lote adicional;
 - b) **Montante Mínimo:** 320.753 (trezentas e vinte mil, setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas totalizando o montante de R\$ 30.000.028,09 (trinta milhões, vinte e oito reais e nove centavos); e
 - c) **Investimento Mínimo por Investidor:** 268 (duzentas e sessenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$25.066,04 (vinte e cinco mil, sessenta e seis reais e quatro centavos) por Investidor.
4. Aprovar a contratação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala

201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 para atuar como instituição intermediária líder da Emissão e da Oferta (“Coordenador Líder”), em regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para distribuir Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2020.11.04 10:56:04 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.11.04 10:56:17
-03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 04f4cba765680605f320b5734b9bb5da

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1936841

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 141,86
Distribuidor: R\$ 21,80
Lei 3217/99: R\$ 32,08
Lei 4.664/05: R\$ 8,01
Lei 111/06: R\$ 8,01
Lei 6281/12: R\$ 6,41
ISSQN: R\$ 8,60
Total: R\$ 226,77

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDMI75553-CCE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 04/11/2020
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: 27529279000151_SOCIET_03.11.2020_03.11.2020_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas: 3
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,
OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 04/11/2020 05:56:04
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=AR
CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021
Data/Hora computador local: 04/11/2020 05:56:17
Carimbo do tempo: Não



RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.529.279/0001-51 / Código CVM: 31706-6
Código de Negociação B3: RBRF11

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.529.279/0001-51 ("Fundo"), serve-se do presente, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") para comunicar os cotistas do fundo e o mercado em geral que:

- (i) Os cotistas do Fundo ("Cotistas"), reunidos em assembleia geral de Cotistas, iniciada e suspensa em 28 de outubro de 2020 e retomada e finalizada em 29 de outubro de 2020 ("Assembleia Geral de Aprovação da Oferta"), cuja ata pode ser acessada pelo link <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20RBR%20ALPHA%20MULTIESTRAT%C3%89GIA%20REAL%20ESTATE> ("Ata de AGE"), deliberaram e aprovaram (i) a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo ("Emissão" e "Novas Cotas") no montante inicial de até R\$ 351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais) ("Montante Inicial"), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Novas Cotas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 (conforme definido abaixo), e no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), assegurado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras (conforme definidos na Ata de AGE); (ii) a oferta pública das Novas Cotas a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, ("Instrução CVM nº 472/08"), do regulamento do Fundo ("Regulamento") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), e (iii) a autorização para que o Administrador, em conjunto com o gestor da carteira do Fundo ("Gestor") e o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), até a data de divulgação, conforme o caso, do aviso ao mercado ou do anúncio de início da Oferta ("Aviso ao Mercado" e "Anúncio de Início", respectivamente), (a) fixe o preço de emissão unitário das Novas Cotas, a ser pago pelos Investidores da Oferta ("Preço de Emissão Unitário"), considerando as condições de mercado verificadas, de acordo com o valor patrimonial da cota do Fundo informado no último informe mensal do Fundo divulgado anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado ou do Anúncio de Início, conforme o caso ("Valor Patrimonial da Cota"),

e também as perspectivas de rentabilidade do Fundo, sendo certo que o Preço de Emissão Unitário não poderá ser inferior ao Valor Patrimonial da Cota, e **(b)** defina se os custos da Oferta serão arcados por cada investidor via taxa de distribuição primária ou se estarão incluídos no preço que for definido para as cotas.

- (ii) Nos termos da Ata de AGE, os valores exatos do Montante Inicial, do Montante Mínimo e do Investimento Mínimo por Investidor (conforme definidos na Ata de AGE), bem como a definição das quantidades correspondentes de Novas Cotas, deverão ser divulgados quando da definição do Preço de Emissão Unitário;
- (iii) Consoante orientação do Coordenador Líder, o Aviso ao Mercado deverá ser divulgado no dia 04 de novembro de 2020, sendo que o último informe mensal do Fundo divulgado até a referida data é referente ao mês de setembro, no qual o Valor Patrimonial da Cota foi de R\$ 93,230936 ("Informe Mensal de Setembro");
- (iv) de acordo com autorização concedida pela Assembleia Geral de Aprovação da Oferta e consoante orientação do Gestor e do Coordenador Líder, o Administrador, por meio de ato próprio celebrado nesta data (nos termos do Anexo a):
 - (a) fixou o Preço de Emissão Unitário no valor de R\$ 93,53 (noventa e três reais e cinquenta e três centavos), o qual foi determinado com base no Valor Patrimonial da Cota informado no Informe Mensal de Setembro, o último divulgado anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado, e, também, nas perspectivas de rentabilidade do Fundo;
 - (b) determinou que os custos da Oferta, incluindo a remuneração devida aos distribuidores, sejam arcados pelo Fundo, sem incidência de taxas ou acréscimos ao Preço de Emissão Unitário, observado que referidos custos serão condizentes com os custos da Oferta na forma prevista no inciso "vii" do Art. 12 do Regulamento;
 - (c) fixou o Montante Inicial, o Montante Mínimo e do Investimento Mínimo por Investidor (conforme definidos na Ata de AGE), bem como a definição das quantidades correspondentes de Novas Cotas, nos seguintes valores:

Montante Inicial: 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) Novas Cotas totalizando o montante de R\$ 350.000.015,95 (trezentos e cinquenta milhões, quinze reais e noventa e cinco centavos), sem considerar as novas cotas do lote adicional;

Montante Mínimo: 320.753 (trezentas e vinte mil, setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas totalizando o montante de R\$ 30.000.028,09 (trinta milhões, vinte e oito reais e nove centavos); e



Investimento Mínimo por Investidor: 268 (duzentas e sessenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$25.066,04 (vinte e cinco mil, sessenta e seis reais e quatro centavos) por Investidor.

(d) aprovou a contratação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 para atuar como instituição intermediária líder da Emissão e da Oferta (“Coordenador Líder”), em regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para distribuir Novas Cotas no âmbito da Oferta.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A FIXAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO UNITÁRIO E VALORES CORRESPONDENTES AO MONTANTE INICIAL, MONTANTE MÍNIMO E INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR, NOS TERMOS DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NA ASSEMBLEIA GERAL DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO OS DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR, CONFORME DIVULGADOS POR ESTE FATO RELEVANTE, 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 FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO A

Ato do Administrador

ATO DO ADMINISTRADOR DO RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.529.279/0001-51 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

I. Os cotistas do Fundo ("Cotistas"), reunidos em assembleia geral de Cotistas, iniciada e suspensão em 28 de outubro de 2020 e retomada e finalizada em 29 de outubro de 2020 ("Assembleia Geral de Aprovação da Oferta"), cuja ata pode ser acessada pelo link <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20RBR%20ALPHA%20MULTIESTRAT%3%89GIA%20REAL%20ESTATE> ("Ata de AGE"), deliberaram e aprovaram (i) a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo ("Emissão" e "Novas Cotas") no montante inicial de até R\$ 351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais) ("Montante Inicial"), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Novas Cotas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 (conforme definido abaixo), e no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), assegurado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras (conforme definidos na Ata de AGE); (ii) a oferta pública das Novas Cotas a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, ("Instrução CVM nº 472/08"), do regulamento do Fundo ("Regulamento") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), e (iii) a autorização para que o Administrador, em conjunto com o gestor da carteira do Fundo ("Gestor") e o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), até a data de divulgação, conforme o caso, do aviso ao mercado ou do anúncio de início da Oferta ("Aviso ao Mercado" e "Anúncio de Início", respectivamente), (a) fixe o preço de emissão unitário das Novas Cotas, a ser pago pelos Investidores da Oferta ("Preço de Emissão Unitário"), considerando as condições de mercado verificadas, de acordo com o valor

patrimonial da cota do Fundo informado no último informe mensal do Fundo divulgado anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado ou do Anúncio de Início, conforme o caso (“Valor Patrimonial da Cota”), e também as perspectivas de rentabilidade do Fundo, sendo certo que o Preço de Emissão Unitário não poderá ser inferior ao Valor Patrimonial da Cota, e **(b)** defina se os custos da Oferta serão arcados por cada investidor via taxa de distribuição primária ou se estarão incluídos no preço que for definido para as cotas;

II. Nos termos da Ata de AGE, os valores exatos do Montante Inicial, do Montante Mínimo e do Investimento Mínimo por Investidor (conforme definidos na Ata de AGE), bem como a definição das quantidades correspondentes de Novas Cotas, deverão ser divulgados quando da definição do Preço de Emissão Unitário; e

III. Consoante orientação do Coordenador Líder, o Aviso ao Mercado deverá ser divulgado no dia 04 de novembro de 2020, sendo que o último informe mensal do Fundo divulgado até a referida data é referente ao mês de setembro, no qual o Valor Patrimonial da Cota foi de R\$ 93,230936 (“Informe Mensal de Setembro”);

RESOLVE, de acordo com autorização concedida pela Assembleia Geral de Aprovação da Oferta e consoante orientação do Gestor e do Coordenador Líder:

1. fixar o Preço de Emissão Unitário no valor de R\$ 93,53 (noventa e três reais e cinquenta e três centavos), o qual é determinado com base no Valor Patrimonial da Cota informado no Informe Mensal de Setembro, o último divulgado anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado, e, também, nas perspectivas de rentabilidade do Fundo;

2. determinar que os custos da Oferta, incluindo a remuneração devida aos distribuidores, sejam arcados pelo Fundo, sem incidência de taxas ou acréscimos ao Preço de Emissão Unitário, observado que referidos custos serão condizentes com os custos da Oferta na forma prevista no inciso “vii” do Art. 12 do Regulamento;

3. diante das aprovações acima, fixar o Montante Inicial, o Montante Mínimo e o Investimento Mínimo por Investidor (conforme definidos na Ata de AGE), bem como a definição das quantidades correspondentes de Novas Cotas, nos seguintes valores:

a) **Montante Inicial:** 3.742.115 (três milhões, setecentas e quarenta e duas mil e cento e quinze) Novas Cotas totalizando o montante de R\$ 350.000.015,95 (trezentos e cinquenta milhões, quinze reais e noventa e cinco centavos), sem considerar as novas cotas do lote adicional;

b) **Montante Mínimo:** 320.753 (trezentas e vinte mil, setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas totalizando o montante de R\$ 30.000.028,09 (trinta milhões, vinte e oito reais e nove centavos); e



c) **Investimento Mínimo por Investidor:** 268 (duzentas e sessenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$25.066,04 (vinte e cinco mil, sessenta e seis reais e quatro centavos) por Investidor.

4. Aprovar a contratação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 para atuar como instituição intermediária líder da Emissão e da Oferta ("Coordenador Líder"), em regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para distribuir Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administradora (“**Administradora**”) do **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”), inscrito no CNPJ/ME nº 27.529.279/0001-51, o qual realizará a sua 6ª oferta pública de distribuição primária de cotas (“**Oferta**”), cujo pedido de registro automático está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), expor e declarar o quanto segue:

A Administradora declara que:

- (i) o prospecto (tanto na versão preliminar quanto na definitiva) da Oferta (“**Prospecto**”) conterá, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que venham a integrar o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400;
- (v) as informações prestadas no estudo de viabilidade constante como anexo ao Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

BRUNO DUQUE HORTA
NOGUEIRA:28495490889

Digitally signed by BRUNO DUQUE
HORTA NOGUEIRA:28495490889
Date: 2020.10.30 11:44:47 -03'00'

Nome: BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA
Cargo: DIRETOR

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2020.10.30 11:45:17 -03'00'

Nome: ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA
Cargo: DIRETORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

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., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª emissão do **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"** e "**Oferta"**, respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("Administrador"**), cujo pedido de registro automático está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), expor e declarar o quanto segue:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador são 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 eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade anexo ao Prospecto (conforme definido abaixo), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.
- (ii) o prospecto (tanto na versão preliminar como na definitiva) da Oferta ("**Prospecto**"), conterá, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2020.

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

FABRICIO CUNHA DE
ALMEIDA:05638864717

Assinado de forma digital por
FABRICIO CUNHA DE
ALMEIDA:05638864717
Dados: 2020.11.03 16:51:57 -03'00'

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

BERNARDO AMARAL
BOTELHO:04301578781

Assinado de forma digital por
BERNARDO AMARAL
BOTELHO:04301578781
Dados: 2020.11.03 16:52:10 -03'00'

Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

COTAS DA SEXTA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE

Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente às Cotas da Sexta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Multiestratégia Real Estate ("FUNDO") foi realizado pela RBR Gestão de Recursos Ltda ("GESTOR") com o objetivo de analisar a viabilidade do FUNDO ("Estudo").

O objeto do FUNDO é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar.

Para a realização desse estudo foram utilizadas premissas do GESTOR a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado de fundos 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.

Ainda, a crise recente provocada pelo COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro, tal como a pior performance do IFIX desde sua criação e a queda brusca na atividade econômica.

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 às economias. No Brasil, a taxa básica de juros foi reduzida para a mínima histórica de 2% ao ano primeiro a anteciper os efeitos e influenciando 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*.

Diante de tal cenário, as medidas de estímulo econômico associadas ao isolamento social impulsionaram intensa recuperação da atividade econômica. Dessa forma, e considerando as medidas de estímulo as economias adotadas no Brasil, associado a menor taxa de juros presente, as perspectivas para os fundos imobiliários são muito boas, ainda que, de forma momentânea, especialmente em março e abril, em razão da sua característica de investir primordialmente em cotas de fundos de investimento imobiliário, o fundo tenha sofrido diretamente os impactos da queda das cotações de seus ativos.

Diante o exposto, salientamos que 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 Sexa Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Multiestratégia Real Estate.

Outras informações relevantes para o investidor sobre FII

Contexto Macro: IFIX versus NTN-B 2035 (“B35”)

- ✓ Historicamente, a redução de taxas de juros resulta em valorização dos fundos imobiliários (e vice-versa);
- ✓ Vemos atualmente o spread dos FII (contra a B35) em linha com a média histórica



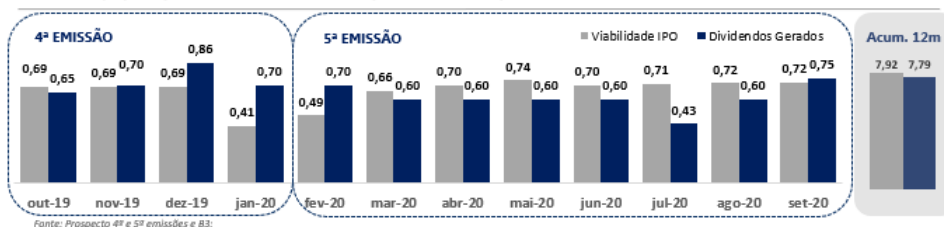
Mercado de FIIs – em números – Uma análise de retornos setoriais

- ✓ Abaixo vemos os retornos de cada classe de ativos comparativamente à NTN-B de 2035 (“B35”). Vemos os setores corporativo e recebíveis como os que possuem maior prêmio de retorno (spread) no valor de mercado atual e nossa análise de fundamentos nos leva à mesma conclusão.

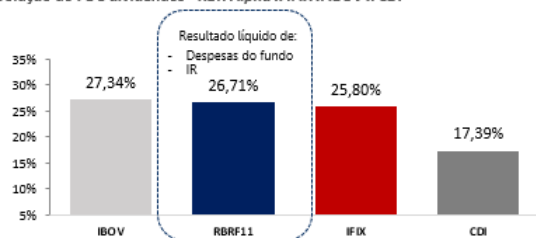


FII RBR Alpha em números

Dividendos (R\$/Cota): viabilidade IPO x Realizado (Últimos 12 Meses)



Evolução do PL e dividendos - RBR Alpha x IFIX x IBOV x CDI



Fonte: B3 e Infomoney (Período de 29/Set/17 a 30/Set/20)

Dividendos pagos no período
(% do CDI)

Desde Início (set/17): 191% do CDI
Em 2020: 297% do CDI

16

Mercado de FIIs – Visão setorial

Principais setores

- ✓ Abaixo nosso olhar para os 4 setores mais representativos do IFIX, no entanto cada vez mais buscamos estratégias descorrelacionadas e que agreguem valor a nossos cotistas como por exemplo “Residencial para renda” (em análise) e “fundos de desenvolvimento” (Residencial, Logístico e Corporativo)

Corporativo:

- **Fundamento:** fundos listados a nosso ver negociados entre 5% e 20% de desconto para o custo de reposição dos imóveis e vemos espaço para aumentar participação nestes portfólios com poder de influência cada vez maior nestes fundos.
- **Dividendos:** retorno médio de 6,75% a.a.
- **Ganho de Capital (“GK”):** estimamos GK médio de 5% a.a. em nossas teses de investimento dado o desconto do valor de mercado atual para custo de reposição
- **Foco:** Ativos de ótima qualidade nas principais regiões de SP

Logístico:

- **Fundamento:** fundos imobiliários em geral negociados acima do custo de reposição. Foco é buscar oportunidades de investimento abaixo ou em linha com o custo de reposição.
- **Dividendos:** retorno médio de 5,66% a.a.
- **Ganho de Capital (“GK”):** Buscamos investimentos onde estimamos GK médio de 5% a.a. nos próximos 3 anos.
- **Foco:** Ativos de ótima qualidade em SP, RJ e MG

Shopping:

- **Fundamento:** setor com mais imprevisibilidade no momento atual onde vemos ativos relativamente baratos mas contrabalanceados pelo risco. Neste sentido, nossa intenção atual é não aumentar a alocação no setor (próximo a 10% do PL do Alpha) mas estaremos atentos aos sinais de recuperação do setor.
- **Dividendos:** estimamos para o NOI de 2021 algo entre 80-85% do NOI de 2019.
- **Foco:** Ativos de ótima qualidade (estratégia Alpha) ou com oportunidade de investimento tático (estratégia Beta)

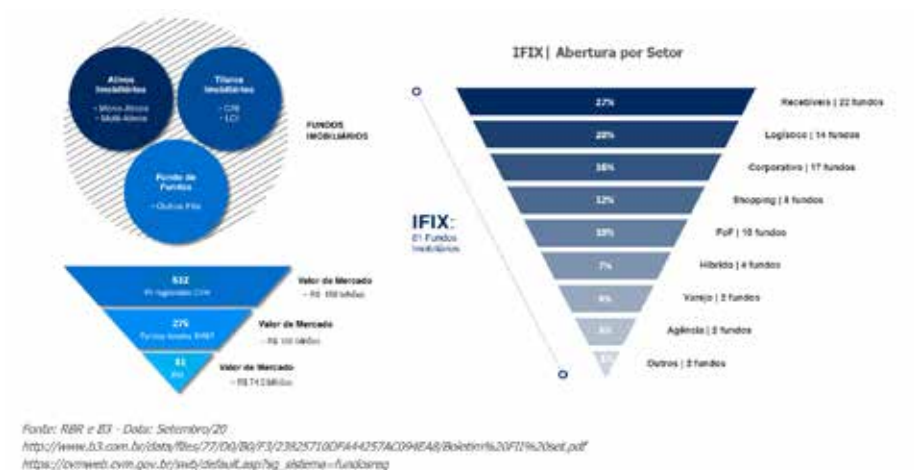
Recebíveis:

- **FIIs:** Vemos alocação em FII de CRI, líquidos e com descontos entre 5% e 15% para o valor patrimonial no mercado secundário como ótimo risco x retorno;
- **CRIs:** Preferência neste momento de mercado por operações mais estruturadas (High Yield) com um pouco mais de retorno ajustado a sólidas garantias

imobiliárias. Buscamos alocação em papéis com spread entre 500/600 bps acima das curvas de referência

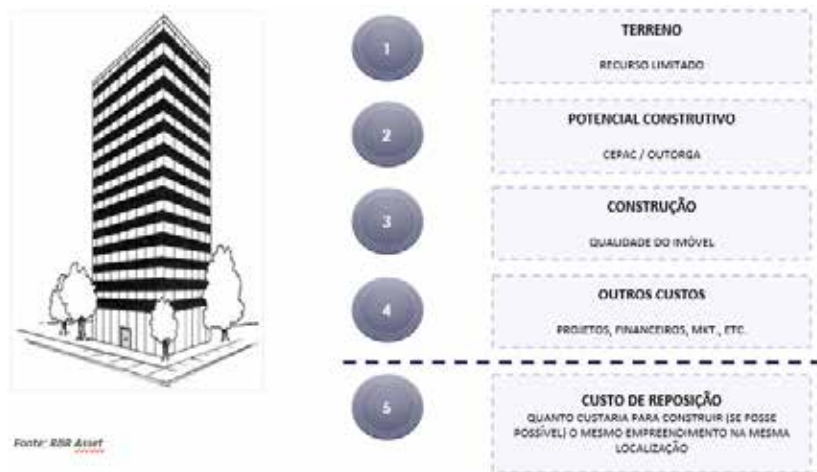
Mercado de FIIs - Panorama

- ✓ 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.



RBR Alpha – Custo de Reposição

A análise de custo para replicar os ativos é parte essencial de nossa tomada de decisão, desse modo, o GESTOR busca seguir os seguintes direcionamentos > Fundamento Imobiliário



RBR Alpha – FVBI11 – Investment Case

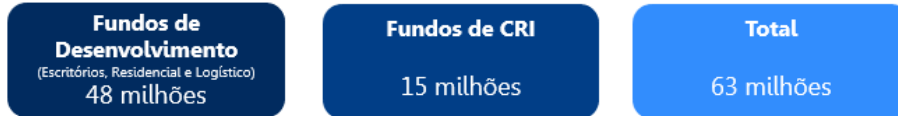


20

Pipeline de Investimentos

De forma a dar mais transparência a nossos investidores e alinhar expectativas, apresentamos abaixo a estimativa da RBR para a alocação de recursos com segregação do que já nos comprometemos e deveremos investir ao longo dos próximos meses, e novos investimentos onde esperamos alocar dadas as condições atuais de mercado.

Investimentos já comprometidos (já assinados e ainda não investidos)



Novos Investimentos (a investir, a depender das condições de mercado)

Alocação referencial da gestora com possibilidade de alteração, adicionais aos números acima.



Premissas do Estudo de Viabilidade

A data do presente Estudo é 21 de outubro de 2020.

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo FUNDO, líquidos dos Custos da Oferta, nos Ativos Imobiliários, primordialmente em Cotas de FII, bem como nos Ativos de Liquidez. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva evolutiva de alocação.

A curva de alocação em Ativos Imobiliários, primordialmente em Cotas de FII, considerou os volumes de negociação atualmente verificados no mercado secundário de fundos imobiliários, sendo que o GESTOR assumiu que o volume máximo adquirido de determinado Fundo Imobiliário em um único dia estará limitado a 20% do volume médio diário de negociação das cotas do respectivo fundo (volumes médios negociados de 30 (trinta) dias (base em 21/10/2020), conforme apresentado no Anexo I). Exceção feita a ativos com negociação de “block trades” que permitem uma alocação mais acelerada. Dessa maneira, a atuação do FUNDO no mercado secundário tende a não causar pressão relevante no preço de negociações das cotas.

Ainda, para efeito de projeção, o GESTOR considerou investimentos em 34 diferentes ativos, sendo a exposição máxima em cada fundo limitada a 10% do Patrimônio do FUNDO.

Pelo presente Estudo, o GESTOR demandará 6 (seis) meses para atingir percentual de 90% (noventa por cento) de alocação nos ativos Alvo, sendo que gradualmente

aumentará a exposição nessa classe de ativos, atingindo 95% (noventa e cinco por cento) no décimo segundo mês, conforme Anexo III. De todo modo, cabe salientar que o prazo de alocação poderá se estender a depender da disponibilidade de ativos em condições de negociação consideradas vantajosas pelo GESTOR, ou mesmo pela decisão estratégica de manter maior volume de liquidez como forma viabilizar investimentos oportunos, a critério exclusivo do GESTOR. A projeção considera possibilidade que possibilita acelerar a alocação de recursos, com a negociação de blocos de cotas com outros fundos e/ou investidores e a compra de novos fundos imobiliários, em suas emissões primárias.

A simulação da expectativa de retorno apresentada neste Estudo considera determinadas taxas de remuneração a depender do tipo de ativo adquirido pelo FUNDO. A inflação considerada para efeito das definições dos retornos esperados foi de 3,75% ao ano para 2021 e nos demais anos de acordo com a meta divulgada e a ser perseguida pelo Banco Central do Brasil¹ (2021: 3,75%, 2022: 3,50% e 2023 em diante: 3,25%).

O quadro abaixo resume os patamares utilizados (retornos nominais):

Tipo de Ativo	2021	2022	2023	2024	2025
Ativos Imobiliários (primordialmente Cotas de FII)	7,00% a.a.	7,25% a.a.	7,48% a.a.	7,72% a.a.	7,97% a.a.
Ativos de Liquidez ²	1,55% a.a.	1,55% a.a.	1,55% a.a.	1,55% a.a.	1,55% a.a.

Adicionalmente, o Estudo considera que haverá ganhos de capital nas Cotas de FII selecionadas pelo GESTOR, sendo esta uma parte importante da estratégia de desempenho do FUNDO. A valorização nominal das cotas projetada pelo GESTOR é de 6,00% ao ano.

Para efeitos deste Estudo, considerou-se que os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do FUNDO não estarão sujeitos ao Imposto de Renda ("IR"). Ademais, como a política do FUNDO é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial Cotas de FII, o FUNDO se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

¹ <http://www.bcb.gov.br>

² Meta Taxa Selic – adotada meta de acordo com Relatório Focus de 16 de Outubro de 2020 (Expectativas de Mercado). Para os anos seguintes a taxa de 2021 foi mantida.
Relatório Focus: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20201016.pdf>

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. 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 FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014. O recolhimento do IR sobre as operações é objeto de questionamento pela ADMINISTRADORA perante o Poder Judiciário e, em caso de êxito, suspenderá tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

A análise considera que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez serão distribuídos integralmente e mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do FUNDO, e que os rendimentos oriundos de valorização das cotas serão distribuídos na razão de 1/2 (metade) no mês subsequente.

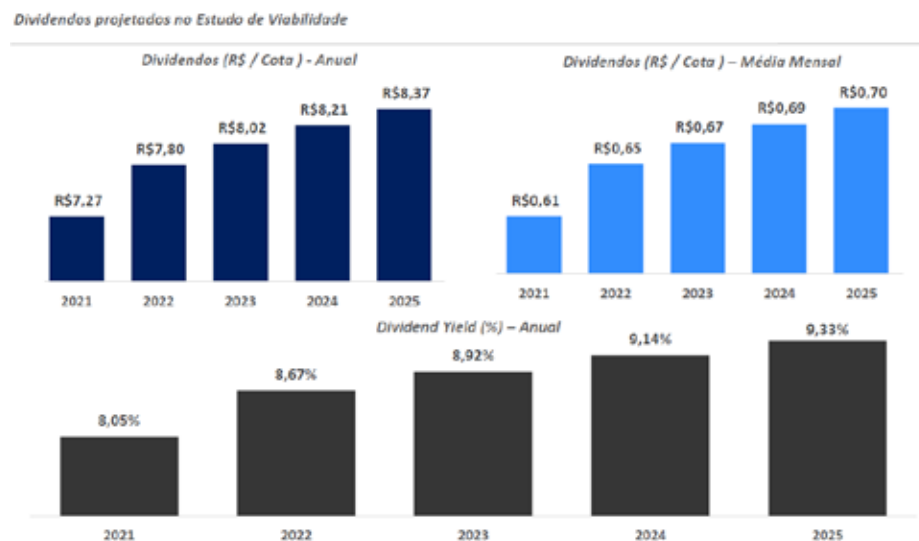
O GESTOR considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional ao longo da vigência do FUNDO, em especial do horizonte de investimento deste Estudo, de 5 (cinco) anos. Cabe ressaltar, no entanto, que o FUNDO possui prazo de duração indeterminado.

O Anexo III apresenta a abertura dos fluxos projetados, sendo que o mês inicial da simulação se refere ao mês de janeiro de 2021.

Resultados obtidos

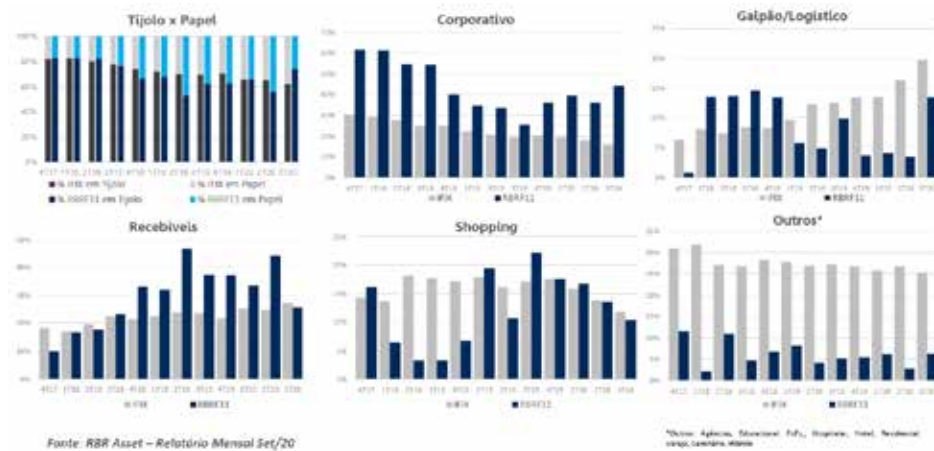
Por meio do Estudo, e a considerar as premissas do GESTOR e demais considerações apresentadas, o retorno nominal projetado ao cotista é de 11,65%.

Seguem abaixo dividendos projetados no presente Estudo e Viabilidade:



A referida 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, bem como o preço (estimativa contábil) da cota do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE ao final do referido prazo.

Parte Importante do resultado de longo prazo do fundo está na correta leitura dos ciclos imobiliários de cada setor. Segue abaixo a evolução dos investimentos por segmento do mercado imobiliário (gestão ativa) comparativamente ao IFIX (gestão passiva).



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, 4 de novembro de 2020.

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:
Assinado por: RICARDO DE SOUSA GAYOSO E ALMEIDA:27302180861
CPF: 27302180861
Data/Hora da Assinatura: 04/11/2020 15:55:54 BRT

Por: Ricardo de Sousa Gayoso e Almeida
Cargo: CEO

DocuSigned by:
Assinado por: RICARDO MAHLMANN DE ALMEIDA:36081327862
CPF: 36081327862
Data/Hora da Assinatura: 04/11/2020 14:57:49 BRT

Por: Ricardo Mahlmann de Almeida
Cargo: DIRETOR

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.

ANEXOS AO ESTUDO DE VIABILIDADE

Anexo I**Fundos Imobiliários Negociados em Bolsa e Volume Médio de Negociação****(Com Dinheiro, extraído em 21/10/2020, volumes médios negociados nos últimos 30 dias)**

Código	Fundo	Volume Médio Diário últimos 30 dias
KNIP11	FII KINEA ÍNDICES DE PREÇOS	5.888.099
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	4.688.729
XPML11	XP Malls FII	4.564.892
HGBS11	CSHG Brasil Shopping	4.407.161
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office Fund	4.236.215
VISC11	FII Vinci Shopping	3.612.522
RBRP11	FII RBR Properties	3.059.537
HGRE11	CSHG Real Estate	3.023.599
HSML11	HSI Mall	2.795.441
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	2.772.639
CVBI11	VBI CRI	1.519.365
BCRI11	Banestes Recebíveis Imobiliários	1.144.644
HGPO11	FII CSHG Prime Offices	1.078.889
VGIR11	FII Valora RE III	1.012.982
SDIL11	SDI Logística Rio	995.152
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	968.371
RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa	801.851
BARI11	Barigui Rendimento Imobiliários I	774.533
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imobiliário	525.485
TEPP11	FII Tellus Properties	344.516
FVPQ11	Via Parque Shopping	75.906

Anexo II

Custos da Oferta e despesas recorrentes do FUNDO

Os Custos da Oferta foram utilizados na projeção conforme apresentados na página 53 do Prospecto Preliminar.

As despesas recorrentes do FUNDO consideradas relevantes seguem abaixo:

- a) Taxa de Administração: valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- b) Taxa de Gestão: valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) ao ano, 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, nos termos do §3º do artigo 25 do Regulamento;
e
- c) Taxa de Escrituração: valor equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º do artigo 25 do Regulamento;
- d) Valores devidos aos auditores independentes do Fundo, estimados em R\$ 27.000,00 por ano;
- e) Custos de transação estimados nas compras de Cotas de FII, de aproximadamente 0,075%.

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 1)

FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate	Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21		
Posição Ativa - Inicial (d0)	856.813.929											
Posição Ativa - Captação (d0)	350.000.016											
Posição Ativa - Inicial + captação (d1)	1.206.813.945	1.195.996.649	1.198.138.684	1.200.829.139	1.203.633.745	1.206.490.261	1.209.206.519	1.211.944.929	1.214.699.447	1.217.460.993		
(-) Custos da Oferta 2ª emissão	12.423.822	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(-) Despesas Recorrentes	1.062.295	1.211.533	1.099.851	1.083.555	1.082.337	1.079.629	1.080.215	1.079.910	1.081.371	1.083.811		
	796.260	797.331	798.759	800.553	802.422	804.327	806.138	807.963	809.800	811.641		
Taxa de Administração	199.065	199.333	199.690	200.138	200.606	201.082	201.534	201.991	202.450	202.910		
Taxa de Escrituração	59.720	59.800	59.907	60.041	60.182	60.325	60.460	60.597	60.735	60.873		
Auditoria	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250		
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	-	147.819	34.245	15.573	11.878	6.646	4.833	2.108	1.137	1.137		
Outras	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	4.844.551	4.844.551	6.084.889	6.343.060	6.460.464	6.550.007	6.600.106	6.636.538	6.652.431	6.661.002		
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	435.029	153.672	95.109	68.477	48.165	36.801	28.537	24.931	22.987	21.043		
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	3.213.052	4.284.070	5.380.909	5.608.212	5.713.033	5.792.216	5.836.520	5.868.737	5.882.791	5.890.371		
(-) Distribuições	5.823.811	5.928.725	7.770.401	8.132.588	8.282.808	8.403.287	8.466.688	8.515.928	8.535.443	8.543.420		
(-) Pagamentos de Taxa Performance	-	-	-	-	-	179.850	179.850	179.850	179.850	179.850		
Posição Ativa - Final (d30)	1.195.996.649	1.198.138.684	1.200.829.139	1.203.633.745	1.206.490.261	1.209.206.519	1.211.944.929	1.214.699.447	1.217.460.993	1.220.226.328		
Distribuição por cota	0,4503	0,4584	0,6009	0,6289	0,6405	0,6359	0,6408	0,6446	0,6461	0,6467		
Cota PI	92,48	92,65	92,85	93,07	93,29	93,50	93,71	93,93	94,14	94,35		
Cota PL + Dividendos	92,93	93,56	94,36	95,21	96,07	96,92	97,77	98,63	99,49	100,35		
FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate - Simulação da Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)												
Classe de Ativo	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21		
Ativos Imobiliários	856.813.929	1.076.181.949	1.121.842.450	1.142.606.542	1.158.443.290	1.167.303.968	1.173.747.318	1.176.558.255	1.178.074.125	1.179.589.995		
Ativos de Liquidez	339.182.720	119.814.800	74.154.199	53.390.107	37.553.359	28.692.681	22.249.331	19.438.395	17.922.524	16.406.654		
Total	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649		
Alocação recursos 5ª Emissão	0,00%	64,51%	78,03%	84,18%	88,88%	91,50%	93,41%	94,24%	94,69%	95,14%		

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 2)

FIRBR Alpha Multistratégia Real Estate	Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22		
Posição Ativa - Inicial (d0)												
Posição Ativa - Captação (d1)	1.220.226.328	1.222.995.453	1.225.512.745	1.228.033.827	1.230.558.699	1.233.087.360	1.235.619.811	1.238.156.052	1.240.700.478	1.243.248.694		
(-) Custos da Oferta 2ª emissão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(-) Despesas Recorrentes	1.086.253	1.088.700	1.090.923	1.093.150	1.095.380	1.097.614	1.099.851	1.102.091	1.104.339	1.106.590		
	813.484	815.330	817.008	818.689	820.372	822.058	823.747	825.437	827.134	828.832		
Taxa de Administração	203.371	203.833	204.252	204.672	205.093	205.515	205.937	206.359	206.783	207.208		
Taxa de Escrituração	61.011	61.150	61.276	61.402	61.528	61.654	61.781	61.908	62.035	62.162		
Auditoria	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250		
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137		
Outras	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	6.669.573	6.678.144	6.693.409	6.722.271	6.731.132	6.739.994	6.748.855	6.757.717	6.766.578	6.775.440		
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	19.099	17.154	15.210	13.266	11.322	9.378	7.433	5.489	3.545	1.601		
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	5.897.950	5.905.529	5.913.109	5.920.688	5.928.267	5.935.847	5.943.426	5.951.005	5.958.585	5.966.164		
(-) Distribuições	8.551.393	8.559.364	8.794.251	8.802.731	8.811.207	8.819.681	8.828.151	8.836.617	8.845.077	8.853.533		
(-) Pagamentos de Taxa Performance	179.850	435.472	435.472	435.472	435.472	435.472	435.472	431.077	431.077	431.077		
Posição Ativa - Final (d30)	1.222.995.453	1.225.512.745	1.228.033.827	1.230.558.699	1.233.087.360	1.235.619.811	1.238.156.052	1.240.700.478	1.243.248.694	1.245.800.700		
Distribuição por cota	0,6473	0,6282	0,6463	0,6470	0,6477	0,6483	0,6490	0,6500	0,6506	0,6513		
Cota PI	94,57	94,76	94,96	95,15	95,35	95,54	95,74	95,94	96,13	96,33		
Cota PL + Dividendos	101,21	102,03	102,87	103,72	104,56	105,40	106,25	107,09	107,94	108,79		
FIRBR Alpha Multistratégia Real Estate	Simulação da Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)											
	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22		
Classe de Ativo												
Ativos Imobiliários	1.181.105.865	1.182.621.735	1.184.137.605	1.185.653.475	1.187.169.345	1.188.685.215	1.190.201.085	1.191.716.955	1.193.232.825	1.194.748.695		
Ativos de Liquidez	14.890.784	13.374.914	11.859.044	10.343.174	8.827.304	7.311.434	5.795.564	4.279.694	2.763.824	1.247.954		
Total	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649		
Alocação recursos 5ª Emissão	95,59%	96,04%	96,49%	96,94%	97,39%	97,83%	98,28%	98,73%	99,18%	99,63%		

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 3)

FIRBR Alpha Multistratégia Real Estate	Simulação Teórica dos Fluxos / P Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)										
	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	
Posição Ativa - Inicial (d0)											
Posição Ativa - Captação (d1)											
(-) Custos da Oferta 2ª emissão	1.245.800.700	1.248.356.495	1.250.915.410	1.253.474.325	1.256.041.686	1.258.609.047	1.261.176.408	1.263.743.769	1.266.311.131	1.268.878.492	
(-) Despesas Recorrentes	1.108.643	1.109.965	1.112.225	1.114.486	1.116.753	1.119.021	1.121.289	1.123.557	1.125.825	1.128.093	
	830.534	832.238	833.944	835.650	837.361	839.073	840.784	842.496	844.207	845.919	
Taxa de Administração	207.633	208.059	208.486	208.912	209.340	209.768	210.196	210.624	211.052	211.480	
Taxa de Escrituração	62.290	62.418	62.546	62.674	62.802	62.930	63.059	63.187	63.316	63.444	
Auditoria	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	936	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Outras	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	6.984.302	6.991.597	6.991.597	6.991.597	7.211.478	7.211.478	7.211.478	7.211.478	7.211.478	7.211.478	
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	5.973.743	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	
(-) Distribuições	8.862.530	8.871.624	8.869.363	8.867.103	9.084.716	9.082.448	9.080.181	9.077.913	9.075.645	9.073.377	
(-) Pagamentos de Taxa Performance	431.077	431.077	431.077	422.631	422.631	422.631	422.631	422.631	422.631	444.490	
Posição Ativa - Final (d30)	1.248.356.495	1.250.915.410	1.253.474.325	1.256.041.686	1.258.609.047	1.261.176.408	1.263.743.769	1.266.311.131	1.268.878.492	1.271.423.993	
Distribuição por cota	0,6520	0,6527	0,6525	0,6530	0,6638	0,6636	0,6694	0,6693	0,6691	0,6672	
Cota PL	96,53	96,73	96,93	97,12	97,32	97,52	97,72	97,92	98,12	98,31	
Cota PL+ Dividendos	109,64	110,49	111,34	112,19	113,06	113,93	114,80	115,67	116,53	117,40	
FIRBR Alpha Multistratégia Real Estate											
Classe de Ativo	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	
Ativos Imobiliários	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	
Ativos de Liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	
Alocação recursos 5ª Emissão	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 4)

FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate - Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	
Posição Ativa - Inicial (d0)											
Posição Ativa - Captação (d0)											
Posição Ativa - Inicial + captação (d1)	1.271.423.993	1.273.969.494	1.276.514.995	1.279.060.497	1.281.605.998	1.284.151.499	1.286.725.476	1.289.299.453	1.291.873.429	1.294.447.406	
(-) Custos da Oferta 2ª emissão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(-) Despesas Recorrentes	1.130.341	1.132.590	1.134.838	1.137.087	1.139.335	1.141.584	1.143.858	1.146.131	1.148.405	1.150.679	
	847.616	849.313	851.010	852.707	854.404	856.101	857.817	859.533	861.249	862.965	
Taxa de Administração	211.904	212.328	212.752	213.177	213.601	214.025	214.454	214.883	215.312	215.741	
Taxa de Escrituração	63.571	63.698	63.826	63.953	64.080	64.208	64.336	64.465	64.594	64.722	
Auditoria	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Outras	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	7.211.478	7.211.478	7.211.478	7.211.478	7.211.478	7.211.478	7.438.043	7.438.043	7.438.043	7.438.043	
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	
(-) Distribuições	9.071.129	9.068.880	9.066.631	9.064.383	9.062.134	9.059.886	9.284.177	9.281.903	9.279.629	9.277.356	
(-) Pagamentos de Taxa Performance	444.490	444.490	444.490	444.490	444.490	416.015	416.015	416.015	416.015	416.015	
Posição Ativa - Final (d30)	1.273.969.494	1.276.514.995	1.279.060.497	1.281.605.998	1.284.151.499	1.286.725.476	1.289.299.453	1.291.873.429	1.294.447.406	1.297.021.383	
Distribuição por cota	0,6571	0,6669	0,6667	0,6665	0,6664	0,6684	0,6857	0,6856	0,6854	0,6852	
Cota PL	98,51	98,71	98,90	99,10	99,30	99,50	99,70	99,89	100,09	100,29	
Cota PL + Dividendos	118,26	119,12	119,99	120,85	121,71	122,58	123,47	124,35	125,24	126,12	
FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate											
Classe de Ativo	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	
Ativos Imobiliários	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	
Ativos de Liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	
Alocação recursos 5ª Emissão	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 5)

FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate	Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25		
Posição Ativa - Inicial (d0)												
Posição Ativa - Captação (d0)												
Posição Ativa - Inicial + captação (d1)	1.297.021.383	1.299.595.360	1.302.145.732	1.304.696.105	1.307.246.478	1.309.796.851	1.312.347.223	1.314.897.596	1.317.476.787	1.320.055.977		
(-) Custos da Oferta 2ª emissão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(-) Despesas Recorrentes	1.152.952	1.155.226	1.157.479	1.159.732	1.161.984	1.164.237	1.166.490	1.168.743	1.171.021	1.173.299		
	86.4681	866.397	868.097	869.797	871.498	873.198	874.898	876.598	878.318	880.037		
Taxa de Administração	216.170	216.599	217.024	217.449	217.874	218.299	218.725	219.150	219.579	220.009		
Taxa de Escrituração	64.851	64.980	65.107	65.235	65.362	65.490	65.617	65.745	65.874	66.003		
Auditoria	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250		
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	7.438.043	7.438.043	7.438.043	7.438.043	7.438.043	7.438.043	7.438.043	7.438.043	7.671.479	7.671.479		
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983		
(-) Distribuições	9.275.082	9.272.808	9.270.536	9.268.303	9.266.050	9.263.797	9.261.544	9.259.291	9.490.450	9.488.171		
(-) Pagamentos de Taxa Performance	416.015	439.619	439.619	439.619	439.619	439.619	439.619	410.801	410.801	410.801		
Posição Ativa - Final (d30)	1.299.595.360	1.302.145.732	1.304.696.105	1.307.246.478	1.309.796.851	1.312.347.223	1.314.897.596	1.317.476.787	1.320.055.977	1.322.635.167		
Distribuição por cota	0,6850	0,6830	0,6829	0,6827	0,6825	0,6823	0,6822	0,6842	0,7021	0,7019		
Cota PI	100,49	100,69	100,89	101,08	101,28	101,48	101,68	101,87	102,07	102,27		
Cota PL + Dividendos	127,00	127,88	128,76	129,64	130,52	131,40	132,28	133,17	134,07	134,97		
FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate	Simulação da Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)											
Classe de Ativo	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25		
Ativos Imobiliários	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649		
Ativos de Liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649		
Alocação recursos 5ª Emissão	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 6)

FILRBR Alpha Multiestratégia Real Estate	Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25		
Posição Ativa - Inicial (d0)												
Posição Ativa - Captação (d0)												
Posição Ativa - Inicial + captação (d1)	1.322.635.167	1.325.214.358	1.327.793.548	1.330.372.739	1.332.926.988	1.335.481.237	1.338.035.486	1.340.589.736	1.343.143.985	1.345.698.234		
(-) Custos da Oferta 2ª emissão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(-) Despesas Recorrentes	1.175.578	1.177.856	1.180.134	1.182.413	1.184.669	1.186.925	1.189.181	1.191.438	1.193.694	1.195.950		
	881.757	883.476	885.196	886.915	888.618	890.321	892.024	893.726	895.429	897.132		
Taxa de Administração	220.439	220.869	221.299	221.729	222.154	222.580	223.006	223.432	223.857	224.283		
Taxa de Escrituração	66.132	66.261	66.390	66.519	66.646	66.774	66.902	67.029	67.157	67.285		
Auditoria	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250		
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	7.671.479	7.671.479	7.671.479	7.671.479	7.671.479	7.671.479	7.671.479	7.671.479	7.671.479	7.671.479		
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983	5.979.983		
(-) Distribuições	9.485.893	9.483.615	9.481.337	9.479.058	9.476.802	9.474.546	9.472.290	9.470.033	9.467.777	9.465.521		
(-) Pagamentos de Taxa Performance	410.801	410.801	410.801	435.742	435.742	435.742	435.742	435.742	435.742	435.742		
Posição Ativa - Final (d30)	1.325.214.358	1.327.793.548	1.330.372.739	1.332.926.988	1.335.481.237	1.338.035.486	1.340.589.736	1.343.143.985	1.345.698.234	1.347.900.320		
Distribuição por cota	0,7017	0,7016	0,7014	0,6993	0,6991	0,6989	0,6988	0,6986	0,6984	0,6710		
Cota PI	102,47	102,67	102,87	103,07	103,27	103,46	103,66	103,86	104,06	104,23		
Cota PL + Dividendos	135,87	136,77	137,67	138,57	139,47	140,36	141,26	142,15	143,05	143,89		
FILRBR Alpha Multiestratégia Real Estate - Simulação do Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)												
Classe de Ativo	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25		
Ativos Imobiliários	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649		
Ativos de Liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649	1.195.996.649		
Alocação recursos 5ª Emissão	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		

ANEXO VI

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	27.529.279/0001-51
Data de Funcionamento:	14/09/2017	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRBRFCTF003	Quantidade de cotas emitidas:	9.190.232,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3441
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	10/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA	18..25.9.3/51/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400, 12º andar, cj 122 - São Paulo - SP - CEP: 04543-000	(11) 4083-9144
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A	30..30.6.2/94/0-00	Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo - Rio de Janeiro - RJ	(11) 3383-2000
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61..56.2.1/12/0-00	Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a.-/-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: XP Investimentos CCTVM S/A	02..32.3.8/86/0-00	Av. Afrânio de Melo Franco, 290 - Sala 708	(21) 2253-8459
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/a.-/-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/a.-/-	n/a	n/a
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária	Lucro na Venda	4.999.484,70	Capital
	Cotas do Barigui Rendimento Imobiliários I	Lucro na Venda	21.731.871,05	Capital
	Cotas do BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I	Lucro na Venda	5.067.600,00	Capital
	Cotas do BTG Pactual Corporate Office	Lucro na Venda	12.803.297,20	Capital
	Cotas do BTG Pactual Crédito Imobiliário	Lucro na Venda	3.922.507,13	Capital
	Cotas do BTG Pactual Logístico	Lucro na Venda	8.154.519,80	Capital
	Cotas do CSHG Prime Offices	Lucro na Venda	4.571.773,69	Capital
	Cotas do CSHG Real Estate	Lucro na Venda	41.688.737,79	Capital
	Cotas do Edifício Galeria	Lucro na Venda	1.728.023,18	Capital
	Cotas do Edifício Ourinvest	Lucro na Venda	6.529.463,55	Capital

Cotas do Green Towers	Lucro na Venda	70.732,50	Capital
Cotas do Hedge Top FOFII 3	Lucro na Venda	6.678,91	Capital
Cotas do HSI Malls	Lucro na Venda	1.168.477,99	Capital
Cotas do Iridium Recebíveis Imobiliários	Lucro na Venda	16.062,66	Capital
Cotas do JS Real Estate Multigestão	Lucro na Venda	44.701.552,70	Capital
Cotas do Kinea Índices Precos	Lucro na Venda	37.309.150,57	Capital
Cotas do Loft II	Lucro na Venda	20.000.000,00	Capital
Cotas do Mogno Fundo de Fundos	Lucro na Venda	344.804,04	Capital
Cotas do Mogno Hoteis	Lucro na Venda	10.000.000,00	Capital
Cotas do Panorama Desenvolvimento Logístico	Lucro na Venda	300.000,00	Capital
Cotas do Patria Edifícios Corporativos	Lucro na Venda	6.811.436,72	Capital
Cotas do RBR Desenvolvimento	Lucro na Venda	3.750.000,00	Capital
Cotas do RBR Logístico	Lucro na Venda	10.000.000,02	Capital
Cotas do RBR Private Crédito Imobiliário	Lucro na Venda	6.098.822,23	Capital
Cotas do RBR Properties	Lucro na Venda	32.029.099,13	Capital
Cotas do RBR Special Opportunities	Lucro na Venda	2.385.961,87	Capital
Cotas do Rio Bravo Renda Corporativa	Lucro na Venda	34.574.423,57	Capital
Cotas do Riza Terrax Closed End Fund	Lucro na Venda	10.000.000,00	Capital
Cotas do Santander Renda de Aluguéis	Lucro na Venda	484.868,19	Capital
Cotas do SDI Logística Rio	Lucro na Venda	8.415.886,96	Capital
Cotas do SDI Properties	Lucro na Venda	1.890.384,80	Capital
Cotas do Tellus Properties	Lucro na Venda	51.081.062,39	Capital
Cotas do Torre Norte	Lucro na Venda	1.071.249,90	Capital
Cotas do Valora RE III	Lucro na Venda	14.258.014,54	Capital
Cotas do VBI CRI	Lucro na Venda	5.150.094,63	Capital
Cotas do VBI FL 4440	Lucro na Venda	2.164.194,59	Capital
Cotas do Vinci Shopping Centers	Lucro na Venda	2.610.699,52	Capital
Cotas do XP Crédito Imobiliário	Lucro na Venda	319.725,90	Capital
Cotas do XP Logístico	Lucro na Venda	9.360.583,00	Capital
Cotas do XP Malls FII	Lucro na Venda	5.818.843,12	Capital
3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
https://www.rbrasset.com.br/fundos/rbr-alpha-rbrf11/			
4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo			
O fundo distribuiu de rendimentos o equivalente a R\$ 5,58 até Set/2020, o que representa um Dividend Yield de 5,73% a.a. considerando a cota de Fechamento 2019 de (R\$130,75). Em complemento, a cota patrimonial encerrou Set/20 em R\$ 93,23 comparativamente à cota PL inicial de 2020 do fundo de R\$ 111,18 com desvalorização no ano (2020) de -16,15% e acumulada desde o início do fundo (Set/17) de -2,48%.			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
O mercado imobiliário mostrou-se resiliente ao período atípico de isolamento social provocado pela pandemia, em especial em imóveis corporativos, AAA e localizados 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. A queda nos níveis de juros foi fator essencial para impulsionar também o mercado residencial, que atingiu níveis de venda superiores aos verificados antes da pandemia. Os imóveis voltados à atividade varejista, em especial os shoppings, sofreram significativo impacto por conta das restrições de funcionamento impostas.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
Expectativa de recuperação econômica gradual e de valorização dos ativos no mercado secundário após a acentuada queda ocorrida em 2020.			
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.			
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
18I0295172	784.178,12	SIM	-9,38%
19A0625067	1.702.937,99	SIM	-0,07%
19B0177968	444.101,34	SIM	-9,78%
19I0307144	9.435.777,20	SIM	-5,98%
19L0907949	21.370.670,92	SIM	6,60%
19E0299199	9.633.848,21	SIM	-1,18%
Cotas do FII - BTLG11	104,40	SIM	1,60%
Cotas do FII - RECR12	6,62	SIM	0,00%
Cotas do FII - FLCR12	100,00	SIM	0,00%
Cotas do FII - MGFF11	90,67	SIM	-19,60%

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

Cotas do FII - JSRE11	99,61	SIM	-18,88%
Cotas do FII - KNIP13	110,52	SIM	3,43%
Cotas do FII - HGPO11	224,44	SIM	0,58%
Cotas do FII - FLCR13	100,09	SIM	0,00%
Cotas do FII - KNIP11	110,52	SIM	3,43%
Cotas do FII - MALL11	91,99	SIM	-26,93%
Cotas do FII - SARE11	101,25	SIM	11,57%
Cotas do FII - FVPQ11	159,00	SIM	-26,08%
Cotas do FII - BREV11	97,99	SIM	-2,02%
Cotas do FII - HFOF11	106,50	SIM	-12,27%
Cotas do FII - KNCR11	90,25	SIM	-14,66%
Cotas do FII - HABT11	114,66	SIM	-5,63%
Cotas do FII - JPPA11	101,50	SIM	-11,73%
Cotas do FII - VTLT11	118,99	SIM	0,85%
Cotas do FII - HSML11	92,37	SIM	-26,92%
Cotas do FII - HGRE11	150,00	SIM	3,38%
Cotas do FII - SDIL11	101,05	SIM	1,12%
Cotas do FII - ALZR11	130,50	SIM	13,47%
Cotas do FII - RCRB11	176,98	SIM	2,93%
Cotas do FII - LFTT11	102,00	SIM	2,00%
Cotas do FII - SARE13	101,25	SIM	24,08%
Cotas do FII - TRNT11	183,51	SIM	-18,80%
Cotas do FII - MGHT11	99,80	SIM	-0,20%
Cotas do FII - PATC11	88,20	SIM	-1,19%
Cotas do FII - HGRU11	128,10	SIM	-4,35%
Cotas do FII - FVB11	35,23	SIM	-77,20%
Cotas do FII - RZTR13	100,00	SIM	0,00%
Cotas do FII - XPHT12	76,50	SIM	-36,25%
Cotas do FII - HGRU12	4,73	SIM	0,00%
Cotas do FII - BBVJ11	60,54	SIM	-10,31%
Cotas do FII - BPML11	100,00	SIM	-15,86%
Cotas do FII - RBRP11	92,20	SIM	6,02%
Cotas do FII - BTLG12	0,90	SIM	-99,12%
Cotas do FII - RCRB13	176,98	SIM	-34,45%
Cotas do FII - XPCI11	88,31	SIM	14,69%
Cotas do FII - PNDL11	1.000,00	SIM	900,00%
Cotas do FII - XPLG11	135,00	SIM	-11,48%
Cotas do FII - RECR11	96,62	SIM	-10,95%
Cotas do FII - BCR11	107,99	SIM	-13,87%
Cotas do FII - CBOP11	79,90	SIM	-15,89%
Cotas do FII - BTCT11	83,60	SIM	-20,34%
Cotas do FII - EDGA11	30,05	SIM	-0,92%
Cotas do FII - EDFO11	268,96	SIM	4,43%
Cotas do FII - XPML11	104,98	SIM	-23,37%
Cotas do FII - IRDM11	123,55	SIM	-3,82%
Cotas do FII - TEPP11	90,70	SIM	-3,28%
Cotas do FII - RBVA11	119,90	SIM	-29,05%
Cotas do FII - LVB11	123,23	SIM	-8,11%
Cotas do FII - BRCR11	91,00	SIM	-22,68%
Cotas do FII - BAR11	105,99	SIM	-3,56%
Cotas do FII - VGIR11	86,55	SIM	2,85%
Cotas do FII - RBRY11	100,10	SIM	18,95%
Cotas do FII - RBRL11	113,20	SIM	13,20%
Cotas do FII - VISC11	109,65	SIM	-21,51%
Cotas do FII - CVBI11	94,10	SIM	-9,95%
Cotas do FII - HGBS11	211,25	SIM	-29,58%
Cotas do FII - Keycash	6.538.223,55	SIM	2,69%
Cotas do FII - RBR Desenvolvimento Comercial	3.709.113,75	SIM	-1,09%
Cotas do FII - RBR Special Opportunities	2.389.536,17	SIM	0,15%
Cotas do FIDC Tourmalet IV	2.298.247,07	SIM	13,71%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação			
Método utilizado para CRI: taxa de negociação// Método utilizado para cotas de FII mercado: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3// Método utilizado para cotas de FII não listados: valor das cotas divulgadas pelos administradores			
7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.			
8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.			
9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

3/16

	Não possui informação apresentada.						
10.	Assembleia Geral						
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis nas filiais do Administrador bem como no site da Bovespa e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual						
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. Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslizados@btgpactual.com						
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslizados@btgpactual.com , nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“DocuSign” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).						
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“FundosNet”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual ou ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia e suspensão e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.						
11.	Remuneração do Administrador						
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: A ADMINISTRADORA receberá uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) ao ano, 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, nos termos do §3º deste artigo; e (c) valor equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo (“Taxa de Escrituração”). A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. <table><tr><th>Valor pago no ano de referência (R\$):</th><th>% sobre o patrimônio contábil:</th><th>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</th></tr><tr><td>5.129.979,90</td><td>0,60%</td><td>0,79%</td></tr></table>	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	5.129.979,90	0,60%	0,79%
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:					
5.129.979,90	0,60%	0,79%					

12. Governança						
12.1 Representante(s) de cotistas						
Não possui informação apresentada.						
12.2 Diretor Responsável pelo FII						
Nome:	Allan Hadid	Idade:	44 anos			
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66			
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.			
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00			
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016			
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram			
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.			
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento		Descrição				
Qualquer condenação criminal		Não há				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há				
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	54.773,00	9.190.232,00	100,00%	92,42%	7,58%	
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%	
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Cotas do RBR Desenvolvimento	aquisição	02/04/2020	3.750.000,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do RBR Special Opportunities	aquisição	12/08/2020	2.385.961,87	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do VBI FL 4440	aquisição	02/01/2020	248.226,46	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do VBI FL 4440	aquisição	03/01/2020	128.629,09	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do VBI FL 4440	aquisição	06/01/2020	151.435,63	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do VBI FL 4440	aquisição	07/01/2020	331.607,26	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

Cotas do Mogno Hoteis	aquisição	07/01/2020	10.000.000,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	08/01/2020	214.569,31	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	09/01/2020	24.692,99	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	21/01/2020	1.366,05	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	22/01/2020	314.489,29	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Iridium Recebíveis Imobiliários	aquisição	28/01/2020	16.062,65	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	06/02/2020	15.454,39	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do XP Malls FII	aquisição	06/02/2020	894.384,29	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do XP Malls FII	aquisição	07/02/2020	466.102,88	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	18/02/2020	217.791,93	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	19/02/2020	40.001,43	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	21/02/2020	11.628,29	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do XP Malls FII	aquisição	28/02/2020	65.518,44	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	02/03/2020	15.504,42	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do XP Malls FII	aquisição	06/03/2020	3.614.015,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do RBR Private Crédito Imobiliário	aquisição	11/03/2020	2.638.245,18	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	12/03/2020	642.769,74	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do XP Malls FII	aquisição	12/03/2020	459.002,75	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do XP Malls FII	aquisição	13/03/2020	319.819,76	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	16/03/2020	456.996,92	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	18/03/2020	54.555,42	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	24/03/2020	3.601,02	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	24/03/2020	312.506,11	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	25/03/2020	114.506,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	25/03/2020	540,16	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	26/03/2020	19.941,66	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	27/03/2020	778.307,98	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	30/03/2020	16.204,56	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	03/04/2020	8.002,49	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	23/04/2020	117.932,26	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	24/04/2020	202.050,19	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	27/04/2020	17.147,55	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	28/04/2020	151.241,90	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	04/05/2020	11.278,40	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Edifício Galeria	aquisição	01/06/2020	408.190,67	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Crédito Imobiliário	aquisição	04/06/2020	51.030,15	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Mogno Fundo de Fundos	aquisição	17/06/2020	344.804,04	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	22/06/2020	470.398,62	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	23/06/2020	441.616,28	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

6/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

					FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	29/06/2020	212.445,22	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	30/06/2020	870.245,33	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	03/07/2020	6.756.512,45	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI CRI	aquisição	13/07/2020	2.412.806,85	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do RBR Private Crédito Imobiliário	aquisição	14/07/2020	49.246,11	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI CRI	aquisição	15/07/2020	2.414.325,52	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Logístico	aquisição	20/07/2020	8.154.519,80	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	23/07/2020	0,01	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	24/07/2020	542.418,13	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	27/07/2020	123.034,52	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do RBR Private Crédito Imobiliário	aquisição	30/07/2020	2.142.293,43	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Crédito Imobiliário	aquisição	30/07/2020	3.604.410,20	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	31/07/2020	259.943,93	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Crédito Imobiliário	aquisição	31/07/2020	267.066,78	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	05/08/2020	883.260,95	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	06/08/2020	202.780,52	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Iridium Recebíveis Imobiliários	aquisição	10/08/2020	0,01	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	10/08/2020	44.718,53	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	12/08/2020	124.921,37	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	13/08/2020	143.737,35	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	13/08/2020	178.893,41	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	13/08/2020	1.346.756,43	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	14/08/2020	65.348,41	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	14/08/2020	950.159,81	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do RBR Private Crédito Imobiliário	aquisição	14/08/2020	1.269.037,51	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	17/08/2020	1.065.221,23	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	17/08/2020	221.840,52	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	18/08/2020	77.018,50	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	18/08/2020	880.348,56	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária	aquisição	19/08/2020	4.999.484,70	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	19/08/2020	109.994,74	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	19/08/2020	54.915,48	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	20/08/2020	96.759,15	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	20/08/2020	121.061,55	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	20/08/2020	3.857.252,99	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI FL 4440	aquisição	21/08/2020	165.025,66	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	aquisição	21/08/2020	1.063.661,93	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	21/08/2020	39.770,18	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

7/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

	Cotas do Valora RE III	aquisição	24/08/2020	500.872,38	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do BTG Pactual Corporate Office	aquisição	24/08/2020	860.178,64	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Valora RE III	aquisição	25/08/2020	374.890,64	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Torre Norte	aquisição	27/08/2020	18.725,28	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Valora RE III	aquisição	28/08/2020	251.333,40	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Valora RE III	aquisição	31/08/2020	70.408,84	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do VBI CRI	aquisição	31/08/2020	45.709,24	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Valora RE III	aquisição	01/09/2020	743.133,19	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Valora RE III	aquisição	02/09/2020	202.657,32	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Torre Norte	aquisição	03/09/2020	42.062,85	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Valora RE III	aquisição	03/09/2020	579.483,25	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Edifício Galeria	aquisição	08/09/2020	69.620,46	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Valora RE III	aquisição	09/09/2020	128.752,85	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Torre Norte	aquisição	09/09/2020	153.354,95	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Edifício Galeria	aquisição	10/09/2020	403.403,46	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
	Cotas do Torre Norte	aquisição	10/09/2020	13.507,06	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Edifício Galeria	aquisição	11/09/2020	97.347,36	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.	
Cotas do Torre Norte	aquisição	11/09/2020	6.955,96	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.	
Cotas do Edifício Galeria	aquisição	16/09/2020	226.464,09	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.	
Cotas do Torre Norte	aquisição	16/09/2020	93.823,02	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.	
Cotas do Edifício Galeria	aquisição	17/09/2020	391.075,80	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.	
Cotas do VBI CRI	aquisição	17/09/2020	56.850,33	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.	
Cotas do VBI CRI	aquisição	18/09/2020	28.763,10	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.	
Cotas do Torre Norte	aquisição	18/09/2020	19.800,58	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.	
Cotas do VBI CRI	aquisição	22/09/2020	95.762,43	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.	
Cotas do VBI CRI	aquisição	23/09/2020	95.877,16	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS	

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

8/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

					FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Edifício Galeria	aquisição	24/09/2020	13.307,06	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	24/09/2020	36.228,18	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Edifício Galeria	aquisição	25/09/2020	25.857,59	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	aquisição	25/09/2020	207.547,18	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Edifício Galeria	aquisição	29/09/2020	6.417,48	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Edifício Galeria	aquisição	30/09/2020	86.339,21	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Mogno Fundo de Fundos	alienação	10/01/2020	3.668.854,84	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Mogno Fundo de Fundos	alienação	20/01/2020	517.276,89	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI CRI	alienação	20/01/2020	395.585,67	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI CRI	alienação	21/01/2020	149.730,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Mogno Fundo de Fundos	alienação	21/01/2020	41.396,55	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI CRI	alienação	22/01/2020	151.674,50	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do VBI CRI	alienação	23/01/2020	10.416,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Mogno Fundo de Fundos	alienação	28/01/2020	422.014,09	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Torre Norte	alienação	06/05/2020	11.000.000,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Valora RE III	alienação	10/06/2020	553.566,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

9/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

Cotas do Mogno Fundo de Fundos	alienação	22/07/2020	268.737,06	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do Mogno Fundo de Fundos	alienação	04/08/2020	91.578,90	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	10/01/2020	135,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	21/01/2020	108,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	04/02/2020	132,11	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	19/02/2020	492,85	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	27/02/2020	2.235.000,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	16/03/2020	343.111,38	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	18/03/2020	1.533.830,06	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	31/03/2020	326.676,86	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2020	3.195.875,90	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	02/04/2020	3.337.780,58	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	03/04/2020	27.339,33	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	06/04/2020	29.562,74	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	07/04/2020	262.715,70	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	08/04/2020	3.823,27	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOIRO SELIC FI RF	alienação	09/04/2020	944.825,49	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

10/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

REFERENCIADO DI					FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	13/04/2020	287.497,22	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	17/04/2020	2.467.684,99	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	24/04/2020	318.782,87	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	27/04/2020	290.177,63	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	28/04/2020	441.298,13	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	29/04/2020	867.821,75	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	30/04/2020	7.097.751,15	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	04/05/2020	1.483.133,38	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	05/05/2020	50.148,13	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	06/05/2020	11.278,40	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	11/05/2020	10.378,66	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	27/05/2020	1.556,60	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	29/05/2020	382.336,67	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	19/06/2020	49.508,15	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	25/06/2020	34.102,83	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	06/07/2020	100,30	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

11/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2020	1.514.056,19	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	17/07/2020	15.780.252,35	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	20/07/2020	2.252.073,35	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	21/07/2020	11.644.457,60	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	22/07/2020	9.376.626,56	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	23/07/2020	7.395.058,87	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	27/07/2020	7.095.305,33	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	28/07/2020	5.398.844,77	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	29/07/2020	3.829.161,39	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	30/07/2020	136.293,92	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	31/07/2020	634.732,30	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	03/08/2020	7.273.819,08	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	04/08/2020	3.031.632,65	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	05/08/2020	123.784,88	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	07/08/2020	1.652.141,82	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	10/08/2020	459.505,99	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF	alienação	11/08/2020	7.030.572,94	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

12/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

REFERENCIADO DI					FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	12/08/2020	2.429.671,16	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	13/08/2020	871.628,73	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	14/08/2020	2.474.529,61	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	17/08/2020	5.965.711,35	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	18/08/2020	10.333.663,29	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	19/08/2020	3.220.083,55	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	09/09/2020	104.690,45	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	10/09/2020	46.098,65	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	11/09/2020	1.995.051,90	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	14/09/2020	1.618.407,12	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	alienação	16/09/2020	1.305.017,33	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	10/01/2020	100,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	15/01/2020	15.066,46	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	16/01/2020	9.198,33	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	17/01/2020	6.437,46	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	07/02/2020	398.624,93	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

13/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	10/02/2020	188,88	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	14/02/2020	2.568.848,67	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	18/02/2020	7.019,99	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	19/02/2020	87.025,84	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	21/02/2020	1.073.391,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	26/02/2020	176.499,73	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	04/03/2020	2.641.760,54	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	06/03/2020	7.523,53	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	09/03/2020	1.312.536,42	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	10/03/2020	12.564,14	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	11/03/2020	399.734,85	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	12/03/2020	1.693,50	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	16/03/2020	13.131,21	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	17/03/2020	3.710,89	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	19/03/2020	1.440.127,24	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	20/03/2020	8.632.859,59	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF	aquisição	23/03/2020	2.251.626,29	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

14/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

REFERENCIADO DI					FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	24/03/2020	25.969,59	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	25/03/2020	206.040,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	27/03/2020	7.737,06	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	07/04/2020	113.947,35	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	14/04/2020	2.679.655,28	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	15/04/2020	935.382,37	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	16/04/2020	776.892,48	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	24/04/2020	1.000,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	15/05/2020	75.700,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	18/05/2020	4.241,20	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	27/05/2020	1.000,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	15/06/2020	79.469,40	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	16/06/2020	4.107,72	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	02/07/2020	1.513.789,74	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	06/07/2020	100,00	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	07/07/2020	294.768,66	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=123653>

15/16

10/29/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	10/07/2020	5.465,54	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	15/07/2020	107.983.260,10	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	11/08/2020	54.953,88	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	21/08/2020	4.972.774,63	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTGP TESOURO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	aquisição	08/09/2020	94.216,39	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.
Cotas do BTG PACTUAL YIELD FI RENDA FIXA REFERENCIADO DI CRÉDITO PRIVADO	alienação	08/01/2020	42.494,84	06/11/2017	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM.

15. Política de divulgação de informações

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
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. https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
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. https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Bruno Duque Horta Nogueira
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos[5. Fatores de Risco](#)**Nota**

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---