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

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(atual denominação do Navi Imobiliário Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 35.652.252/0001-80

NO MONTANTE DE, INICIALMENTE, ATÉ

R$144.330.000,00

(cento e quarenta e quatro milhões e trezentos e trinta mil reais)

Registro da Oferta Primária CVM/SRE/RFI/2021/[=], em [=] de [=] de 2021
Registro da Oferta Secundária CVM/SRE/SEC/2021/[=], em [=] de [=] de 2021
Código ISIN das Cotas: BRNAVTCTF015
Código de Negociação das Cotas na B3: NAVT
Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Autorregulação ANBIMA

O **NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (atual denominação do Navi Imobiliário Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário) (**"Fundo"**), representado por seu administrador **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, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (**"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, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (**"Administrador"**), está realizando uma oferta pública primária de até 1.445.000 (um milhão e quatrocentas e quarenta e cinco mil) novas cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R$96,22 (noventa e seis reais e vinte e dois centavos) (**"Novas Cotas"**), totalizando o volume de até R$139.037.900,00 (cento e trinta e nove milhões, trinta e sete mil e novecentos reais) sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo (respectivamente, **"Oferta Primária"**, **"Montante Inicial da Oferta Primária"** e **"Segunda Emissão"**, respectivamente), e Ofertantes (conforme definidos neste Prospecto) estão realizando uma oferta pública secundária de 55.000 (cinquenta e cinco mil) cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de emissão do Fundo, sendo **(i)** 45.000 cotas do Sailor Fundo de Investimento Multimercado Crédito; **(ii)** 4.300 cotas do Gustavo Ribas de Almeida Leite; **(iii)** 5.000 cotas do Luís Guilherme Braga Stacchini; e **(iv)** 700 cotas do Daniel Lee Moraes (**"Cotas Ofertadas"**, e quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, **"Cotas"**) no valor unitário de R$96,22 (noventa e seis reais e vinte e dois centavos) totalizando o montante de, inicialmente, até R$5.292.100 (cinco milhões, duzentos e noventa e dois mil e cem reais) (respectivamente, **"Oferta Secundária"**, e, quando referida em conjunto com a Oferta Primária, **"Ofertas"**, e **"Montante Total da Oferta Secundária"**), perfazendo o montante total de, inicialmente, até R$144.330.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e trezentos e trinta mil reais) (**"Montante Inicial das Ofertas"**), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 400"**), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 472"**).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 respeitado o montante mínimo da Oferta Primária, correspondente a 445.000 (quatrocentos e quarenta e cinco mil mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$42.817.900,00 (quarenta e dois milhões, oitocentos e dezesseis mil e novecentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definido abaixo) (**"Montante Mínimo da Oferta Primária"**)", sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas. Será admitida a distribuição parcial das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 respeitado o montante mínimo da Oferta Secundária, correspondente a 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Ofertadas, perfazendo o volume mínimo de R$4.329.900,00 (quatro milhões, trezentos e vinte e nove mil e novecentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definido abaixo) (**"Montante Mínimo da Oferta Secundária"**)", sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permancerão com os Ofertantes.

O Montante Inicial da Oferta Primária poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 289.000 (duzentas e oitenta e nove mil) Novas Cotas, o que representa R$27.807.580,00 (vinte e sete milhões, oitocentas e sete mil e quinhnetas e oitenta) sem considerar a Taxa de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (**"Novas Cotas do Lote Adicional"**), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes das Ofertas (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições das Ofertas" deste Prospecto, cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Novas Cotas ou 50 (cinquenta) Cotas Ofertadas no âmbito das Ofertas, totalizando um montante mínimo de investimento de R$4.811,00 (quatro mil e oitocentos e onze reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, e R$5.000,00 (cinco mil reais), considerando a Taxa de Distribuição. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Cotas do Fundo.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito das Ofertas conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro das Ofertas e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, para a verificação, junto aos Investidores das Ofertas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva, sem lotes mínimos (observado a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para a definição do montante total das 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 das Ofertas, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito das Ofertas, os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

As Cotas do Fundo objeto das Ofertas serão registradas para distribuição pública no mercado primário e no mercado secundário, respectivamente, **(i)** no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (**"DDA"**); e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3. S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**) e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na 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 (**"Coordenador Líder"** ou **"XP Investimentos"**), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pelas Ofertas, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, na Instrução CVM nº 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3, convidadas a participar das Ofertas (**"Participantes Especiais"** e, em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do **(i)** "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 21", celebrado em 1º de novembro de 2019; (ii) "Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas" realizada em 07 de dezembro de 2020 e (iii) "Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas" realizada em10 de fevereiro de 2021, por meio da qual foi aprovada, dentre outros, a versão vigente do regulamento do Fundo (**"Regulamento"**).

O Preço Unitário da Cota, os termos e condições da Segunda Emissão e das Ofertas e a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência, dentre outros, foram (i) deliberados e aprovados na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 07 de dezembro de 2020 e (ii) re-ratificados pela Assembleia Geral Extrordinária de Cotistas realizada em 10 de fevereiro de 2021 (**"Assembleias de Aprovação da Oferta"**).

As Ofertas contarão com a cobrança de taxa de distribuição, tanto no âmbito da Oferta Secundária quanto no âmbito da Oferta Primária, equivalente a 3,93% (três inteiros e noventa e três centésimos por cento) por Nova Cota ou Cota Ofertada, conforme o caso, totalizando o valor de R$3,78 (três reais e setenta e oito centavos) por Nova Cota ou Cota Ofertada, conforme o caso, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas das Ofertas, inclusive a comissão de estruturação e distribuição das Ofertas devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Primária que excederem a Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo; e (iii) eventuais custos e despesas da Oferta Secundária que excederem a Taxa de Distribuição serão de responsabilidade dos Ofertantes (**"Taxa de Distribuição"**), a qual será acrescida ao valor das Cotas a serem adquiridas/subscritas e integralizadas pelos Investidores. Para fins do previsto neste parágrafo, os custos e despesas totais da Oferta deverão ser considerados na proporção de 96,33% para a Oferta Primária e 3,67% para a Oferta Secundária.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**"Lei nº 8.668"**), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM sob o nº 0320049, expedido em 8 de julho de 2020.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa pela **NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.658.373/0001-64, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Av. Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 18.360, em 12 de janeiro de 2021 (**"Gestor"**).

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação primordialmente, em Cotas de FII, nos termos do Regulamento, e, complementarmente, em certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas, debêntures de companhias do setor imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472, excetuados os Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento, e excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no Regulamento, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento. Para mais informações acerca do objetivo do Fundo ver item "objetivo" na página 105 deste Prospecto.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, CONFORME ABAIXO DEFINIDO, PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. Os Investidores poderão realizar a sua reserva junto às Instituições Participantes das Ofertas, para subscrição ou aquisição de Cotas, de 23 de fevereiro de 2021 a 19 de março de 2021 (**"Período de Reserva"**).

A liquidação financeira das Ofertas será realizada no dia 31 de março de 2021, de acordo com o previsto no cronograma indicativo das Ofertas constante na página 87 deste Prospecto, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária (**"Data de Liquidação"**).

Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Fundo (**"Prospecto Preliminar"** ou **"Prospecto"**) contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas às Ofertas, às Cotas, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas aplicáveis.

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores das Ofertas 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 de valores 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 de valores. 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 das Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 121 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Segunda Emissão, às Ofertas e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DAS OFERTAS, 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 COTAS.

O PEDIDO DE REGISTRO DAS OFERTAS FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 07 DE DEZEMBRO DE 2020, ESTANDO AS OFERTAS SUJEITAS À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. A OFERTA PRIMÁRIA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM SOB O Nº [=], EM [=] DE [=] DE 2021, E A OFERTA SECUNDÁRIA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM SOB O Nº [=], EM [=] DE [=] DE 2021. NOS TERMOS DO OFÍCIO [=] DE [=] DE [=] DE 2021, A B3 DEFERIU O PEDIDO DE ADMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SUB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO É 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 DESDE 20 DE JULHO DE 2020 ("CÓDIGO ANBIMA").

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

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 121 A 150.

A RENTABILIDADE ALVO DO FUNDO, SE HOUVER, NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DAS OFERTAS, SE HOUVER, 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.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 151 A 156 DESTE PROSPECTO.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS OFERTAS E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO COORDENADOR LÍDER, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DAS OFERTAS, AO GESTOR, À B3 E/OU À CVM.

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

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

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

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO SUA RESPECTIVA FORMA DE APURAÇÃO, 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. A DESCRIÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO E SUAS RESPECTIVAS FORMAS DE APURAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NAS PÁGINAS 111 E 112.

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

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

GESTOR	ADMINISTRADOR	ASSESSOR LEGAL DO GESTOR	ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER
NAVI	btg pactual	MANASSERO CAMPELLO	Souza Mello Torres

A data deste Prospecto Preliminar é 12 de fevereiro de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 9

1. SUMÁRIO DAS OFERTAS 27

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DAS OFERTAS 51

3. TERMOS E CONDIÇÕES DAS OFERTAS 55

Características das Ofertas 57
As Ofertas 57
Deliberação sobre as Ofertas e a Segunda Emissão das Cotas 57
Montante Inicial das Ofertas e quantidade de Cotas objeto das Ofertas 57
Lote Adicional 57
Distribuição Parcial da Oferta Primária 58
Distribuição Parcial da Oferta Secundária 59
Regime de distribuição das Cotas 61
Preço Unitário da Cota 61
Taxa de Distribuição 61
Forma de subscrição e integralização e aquisição 61
Procurações de Conflito de Interesses 62
Limites de aplicação em Cotas do Fundo 63
Características, vantagens e restrições das Cotas 64
Público Alvo das Ofertas 65
Destinação dos recursos 65
Pedidos de Reserva 68
Período de Distribuição 68
Procedimento de Alocação 68
Registro das Ofertas 69
Plano de Distribuição 69
Oferta Não Institucional 71
Critério de colocação da Oferta Não Institucional 73
Oferta Institucional 74
Critério de colocação da Oferta Institucional 75
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 75
Alocação e liquidação das Ofertas 76
Formador de Mercado 77
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento das Ofertas 78
Negociação e custódia das Cotas na B3 80
Inadequação de investimento 80
Contrato de Distribuição 81

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais 81
Data de Liquidação 82
Instituições Participantes das Ofertas 82
Condições Precedentes das Ofertas 83
Demonstrações Financeiras do Fundo 87
Regulamento 87
Cronograma Indicativo das Ofertas 87
Posição patrimonial do Fundo antes e após as Ofertas 89
Histórico das Negociações 90
Emissões anteriores de Cotas do Fundo 90
Demonstrativo dos Custos das Ofertas 91
Outras Informações 92
B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO 93
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400 94
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 94
Obrigações do Administrador 95
Disposições referentes à Assembleia Geral do Fundo 96
Representante dos Cotistas 100
Política de Exercício de Direito de Voto 100
Dissolução, liquidação e amortização parcial de cotas 101

4. O NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 103

Base Legal 105
Duração 105
Público Alvo 105
Objetivo 105
Política de investimentos 106
Assembleia de Conflito de Interesses 107
Mercado de Fundos Imobiliários 107
Fundos Imobiliários 107
Vantagens de Investimentos em FIIs 108
Performance da Classe de Ativos 108
Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário ("FoFII") 108
Processo de Investimento 109
Estudo de Viabilidade 110
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços 111
Remuneração do Administrador 111
Remuneração do Gestor 111
Taxa de Perfomance 112
Taxa de ingresso e taxa de saída 113
Perfil do Administrador 113

Perfil do Coordenador Líder 113
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos 114
Perfil do Gestor 115
Organograma do Grupo Navi 115
Navi Capital 115
Navi Yield 115
Navi Allocation 115
Navi Ventures 115
Navi International 116
Navi Selection (Gestor) 116
Possíveis Conflitos de Interesse 116
Organograma Funcional do Gestor 116
Histórico Profissional do Time de Gestão 117
Cinco Principais Fatores de Riscos 117
Riscos variados associados aos Ativos 117
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor 117
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste 118
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos 118
Risco de potencial conflito de interesse 118

5. FATORES DE RISCO 121

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos 123

Riscos variados associados aos Ativos 123
Riscos de liquidez 123
Risco de liquidação antecipada do Fundo 124
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste 124
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos 124
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental 124
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 125
Riscos institucionais 126
Risco de crédito 126
Risco tributário 126
Riscos de alterações nas práticas contábeis 127
Risco regulatórios 127
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 127
Risco de desempenho passado 128
Risco decorrente de alterações do Regulamento 128
Riscos Atrelados aos FII investidos 128

Risco a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo 128
(i) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário 128
(ii) Risco relativo às informações disponíveis sobre os FII investidos 128
(iii) Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio dos FII Investidos 129
Risco de concentração da carteira do Fundo 129
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor 129
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário 129
Risco do Estudo de Viabilidade 130
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor 130
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 130
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 131
Riscos jurídicos 131
Risco da morosidade da justiça brasileira 131
Risco proveniente do uso de derivativos 131
Risco operacional 131
Risco de decisões judiciais desfavoráveis 131
Risco relativo à concentração e pulverização 132
Risco de governança 132
Risco relativa a novas emissões de cotas 132
Risco de restrição na negociação 132
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento 133
Risco de disponibilidade de caixa 133
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 133
Riscos relativos aos Ativos Alvo 133
Riscos associados à liquidação do Fundo 134
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo 134
Risco de crédito dos Ativos de Liquidez 134
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido 134
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas serem chamados a efetuar aportes de capital 135
Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo . 135
Riscos relativos à rentabilidade do investimento 135
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo 136
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras 136
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI 136
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI 137

Riscos relativos ao setor imobiliário 137
Risco imobiliário 137
Risco de regularidade dos imóveis 138
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários 138
Risco de sinistro 138
Risco de desapropriação 139
Risco do incorporador/construtor 139
Risco de vacância 139
Risco de desvalorização dos imóveis 139
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 139
Riscos ambientais 140
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .. 141
Risco relacionado à aquisição de imóveis 141
Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis 141
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis 141
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos 141
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário 142
Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público 142
Risco de desastres naturais e sinistro 142
Riscos relacionados à regularidade de área construída 143
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros 143
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários 143
Riscos de despesas extraordinárias 144
Não existência de garantia de eliminação de riscos 144
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI 144
Risco de exposição associados à locação de imóveis 144
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH 145
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária 145
Risco relativo ao Fundo ser constituído na forma de condomínio fechado ... 145
A importância do Gestor 145
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 145
II. Riscos relativos às Ofertas. 146
Riscos da não colocação do Montante Inicial das Ofertas 146

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta Primária 146
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta Secundária 146
Risco de potencial conflito de interesse 146
Risco de potencial conflito de interesse em relação às cotas de fundos de investimento imobiliário. 147
Risco de Não Colocação da Oferta Secundária e de Distribuição Parcial da Oferta Primária 148
A Oferta Primária terá prioridade de recebimento das ordens em relação à Oferta Secundária 148
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento das Ofertas 149
Participação das Pessoas Vinculadas nas Ofertas 149
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto 149
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 150
Informações contidas neste Prospecto Preliminar. 150
III. Demais riscos 150

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 151
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo 153
A) IOF/Títulos 153
B) IOF/Câmbio 153
C) IR 154
II. Tributação aplicável ao Fundo 156
A) IOF/Títulos 156
B) IR 156
C) Outras considerações 156

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM AS OFERTAS 159
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder 161
Relacionamento do Administrador com o Gestor 161
Relacionamento do Administrador com os Ofertantes 161
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 161
Relacionamento do Coordenador Líder com os Ofertantes 162
Relacionamento do Administrador com o Escriturador 162
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador 162
Relacionamento do Gestor com o Escriturador 162
Relacionamento do Escriturador com os Ofertantes 162
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder 163
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador 163
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor 163
Relacionamento do Auditor Independente com os Ofertantes 163

ANEXOS 165

Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 21 167

Anexo II - Atas das Assembleias que aprovaram, dentre outros, o Preço Unitário da Cota, os termos e condições da Segunda Emissão, as Ofertas, a renúncia dos Cotistas ao direito de preferência, bem como o Regulamento vigente 171

Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400 219

Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400 223

Anexo V - Declaração dos Ofertantes, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400 227

Anexo VI - Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM nº 472 .. 231

Anexo VII - Estudo de Viabilidade 281

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

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

"Administrador"	**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, 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, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento das Ofertas, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes das Ofertas, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início das Ofertas, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes das Ofertas, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.
"Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"	O valor mínimo a ser subscrito/adquirido por cada Investidor no contexto das Ofertas, que será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R$4.811,00 (quatro mil e oitocentos e onze reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição, e R$5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Novas Cotas ou Cotas Ofertadas, conforme o caso, atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Distribuição Parcial", na página 58 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 73 deste Prospecto Preliminar.

"Assembleias de Aprovação da Oferta"	(i) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 7 de dezembro de 2020, por meio da qual foram deliberados e aprovados, dentre outros, o Preço Unitário da Cota, os termos e condições da Segunda Emissão e das Ofertas, a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência em relação à Segunda Emissão e (ii) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de fevereiro de 2021, por meio do qual foram re-ratificados os termos e condições da Oferta e aprovada a versão vigente do Regulamento.
"Assembleia Geral Extraordinária"	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
"Assembleia Geral Ordinária"	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.
"Assessores Legais"	Significam os assessores legais contratados pelo Coordenador Líder e pelo Gestor, conforme indicados na seção "Identificação do Administrador, do Coordenador Líder e dos demais prestadores de serviços do Fundo e das Ofertas", na página 51 deste Prospecto.
"Ativos"	Significam os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
"Ativos Alvo" ou "Ativos Imobiliários"	Significam as Cotas de FII, certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas, debêntures de companhias do setor imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472 (excetuados os Ativos de Liquidez), debêntures de companhias do setor imobiliário e, excepcionalmente, Bens Imóveis, nos termos deste Prospecto.
"Ativos de Liquidez"	Significam: (i) as 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; (ii) os títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) os 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) os derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

"Auditor Independente"	**Ernst & Young Auditores Independentes S.S.**, inscrito no CNPJ/ME nº 61.366.936/0001-25, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck,1909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-011, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado das Ofertas, divulgado em 12 de fevereiro de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes das Ofertas, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM nº 400.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Bens Imóveis"	Os bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, que o Fundo poderá deter, excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no Regulamento, em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos demais Ativos Imobiliários.
"Boletim(ns) de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas pelos Cotistas.
"Capital Autorizado"	O capital autorizado para novas emissões de Novas Cotas pelo Administrador, a seu exclusivo critério, considerando a opinião do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, nos termos da Instrução CVM nº 472, desde que: limitadas ao montante máximo de R$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), não considerando o valor da Segunda Emissão, que foi aprovada via Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.
"Carta Convite"	É a carta convite por meio da qual o Coordenador Líder poderá, caso entenda adequado, sujeito aos termos e condições constantes da Documentação das Ofertas, convidar Participantes Especiais para participar das Ofertas.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.

"CNPJ/ME"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 20 de julho de 2020.
"COFINS"	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
"CPC"	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
"Condições Precedentes"	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro das Ofertas pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação das Ofertas, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção "Contrato de Distribuição – Condições Precedentes da Oferta", na página 83 deste Prospecto Preliminar.
"Contrato de Compra e Venda de Cotas"	Documento a ser celebrado entre o Fundo, os Ofertantes e os Investidores no âmbito da Oferta Secundária, que formaliza a aquisição das Cotas Ofertadas por cada Investidor.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor, os Ofertantes e o Coordenador Líder, em 11 de fevereiro de 2021, e seus eventuais aditamentos, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais as Ofertas serão realizadas.
"Contrato de Gestão"	"Contrato Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário" celebrado entre o Fundo e o Gestor em 09 de fevereiro de 2021, conforme de tempos em tempos aditado.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na 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.
"Cotas"	As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto.

"Cotas de FII"	São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta Primária.
"Cotas Ofertadas"	55.000 (cinquenta e cinco mil) cotas que estão sendo objeto da oferta pública secundária pelos Ofertantes, nominativas e escriturais, emitidas em classe e série únicas, sendo (i) 45.000 cotas do Sailor Fundo de Investimento Multimercado Crédito; (ii) 4.300 cotas do Gustavo Ribas de Almeida Leite; (iii) 5.000 cotas do Luís Guilherme Braga Stacchini e (iv) 700 cotas do Daniel Lee Moraes.
"Cotistas"	Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
"Critérios de Restituição de Valores"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Contratos de Compra e Venda, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"CSLL"	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	**BANCO BTG PACTUAL S.A.,** instituição financeira 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão será a Data de Liquidação das Cotas do Fundo.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito das Ofertas, indicada na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Cronograma Indicativo das Ofertas", na página 87 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta Primária seja atingido.
"DDA"	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
"Decreto nº 6.306/07"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
"Distribuição Parcial da Oferta Primária"	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta Primária. A Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Distribuição Parcial da Oferta Primária", na página 58 deste Prospecto Preliminar. Considerando a ordem de alocação descrita na página 58 deste Prospecto, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, as Ofertas serão canceladas, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Primária, ocasionará o cancelamento inclusive da Oferta Secundária. Caso haja integralização e as Ofertas sejam canceladas, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Novas Cotas e Cotas Ofertadas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro *rata temporis*, a partir da data de integralização, 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 das Ofertas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA PRIMÁRIA" NA PÁGINA 146 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
"Distribuição Parcial da Oferta Secundária"	Será admitida a distribuição parcial das Cotas Ofertadas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta Secundária. A Oferta Secundária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta Secundária e a distribuição do Montante Inicial da Oferta Primária, sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária

	ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão subscritas e adquiridas pelos novos Investidores após a integralização de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta Primária. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Distribuição Parcial da Oferta Secundária", na página 59 deste Prospecto Preliminar. Considerando a ordem de alocação descrita na página 59 do Prospecto, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, a Oferta Secundária será cancelada, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Secundária não ocasionará o cancelamento da Oferta Primária. Caso haja integralização ou aquisição e a Oferta Secundária seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Cotas Ofertadas adquiridas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro *rata temporis*, a partir da data de aquisição das Cotas, 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 Secundária. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA SECUNDÁRIA" NA PÁGINA 146 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
"Documentos das Ofertas"	Toda a documentação necessária às Ofertas, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos Assessores Legais, em conjunto com o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor, incluindo este Prospecto, o material de *marketing* a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições das Ofertas propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
"Encargos do Fundo"	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
"Escriturador"	O Administrador, conforme acima qualificado.

"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.
"FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário"	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
"FIDC"	Fundo de investimento em direitos creditórios, nos termos Instrução CVM 356, de 17 de dezembro de 2001.
"Fundo"	**NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (atual denominação do Navi Imobiliário Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.252/0001-80.
"FGC"	Fundo Garantidor de Crédito.
"Formador de Mercado"	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito das Ofertas por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
"Gestor" ou "Navi"	**NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.658.373/0001-64, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Av. Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 18.360, em 12 de janeiro de 2021.
"IFIX"	Significa Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários.
"IGPM/FGV"	Significa Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Instituições Participantes das Ofertas"	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Instrução CVM nº 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 494"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 505"	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516"	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 539"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 555"	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Instrução RFB nº 1.585"	Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
"Investidores"	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito das Ofertas.
"Investidores Institucionais"	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R$ 1.000.014,46 (um milhão e quatorze reais e quarenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 10.393 (dez mil trezentas e noventa e três) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas e a aquisição das Cotas Ofertadas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
"Investidores Não Institucionais"	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de

	Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante das Ofertas, em valor inferior a R$1.000.014,46 (um milhão e quatorze reais e quarenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 10.392 (dez mil trezentas e noventa e duas) Cotas.
"Investimentos Temporários"	Significam os recursos recebidos na integralização ou aquisição de Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IR"	Imposto de Renda.
"IRPJ"	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	Imposto de Renda Retido na Fonte.
"Justa Causa"	Significa a (i) atuação do Gestor com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao Fundo e/ou aos Cotistas, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.
"Lei n° 6.385/76"	Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.727/08"	Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada.
"Lote Adicional"	São as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta Primária, ou seja, até R$27.807.580,00 (vinte e sete milhões, oitocentos e sete mil e quinhentas e oitenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 289.000 (duzentas e oitenta e nove mil) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária.
"Montante Inicial das Ofertas"	Montante Inicial da Oferta Primária e Montante Total da Oferta Secundária, quando mencionados em conjunto. O Montante Inicial das Ofertas poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária ou o Montante Mínimo da Oferta Secundária, conforme o caso. O Montante Inicial da Oferta Primária poderá ser aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional.
"Montante Total da Oferta Secundária"	R$5.292.100,00 (cinco milhões, duzentos e noventa e dois mil e cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, pelo preço unitário de R$96,22 (noventa e seis reais e vinte e dois centavos) por Cota correspondente a, inicialmente, 55.000 (cinquenta e cinco mil) Cotas Ofertadas.
"Montante Inicial da Oferta Primária"	Inicialmente, até R$139.037.900,00 (cento e trinta e nove milhões, trinta e sete mil e novecentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, pelo preço unitário de R$96,22 (noventa e seis reais e vinte e dois centavos) por Cota correspondente a, inicialmente, 1.445.000 (um milhão e quatrocentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas.
"Montante Mínimo da Oferta Primária"	A Oferta Primária terá o montante mínimo de R$42.817.900,00 (quarenta e dois milhões, oitocentos e dezessete mil e novecentos reais), correspondente a 445.000 (quatrocentos e quarenta e cinco mil) Cotas, na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, as Ofertas serão canceladas. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores poderão condicionar sua

	adesão às Ofertas conforme indicado na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Distribuição Parcial", na página 58 deste Prospecto Preliminar.
"Montante Mínimo da Oferta Secundária"	A Oferta Secundária terá o montante mínimo de R$4.329.900 (quatro milhões, trezentos e vinte e nove mil e novecentos reais), correspondente a 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Ofertadas, na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta Secundária exclusivamente será cancelada. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores poderão condicionar sua adesão às Ofertas conforme indicado na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Distribuição Parcial da Oferta Secundária", na página 59 deste Prospecto Preliminar.
"Novas Cotas"	1.455.000 (um milhão e quatrocentas e cinquenta e cinco mil) Novas Cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, que totalizam o montante de até R$139.037.900,00 (cento e trinta e nove milhões, trinta e sete mil e novecentos), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
"Novas Cotas do Lote Adicional"	São as Novas Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
"Ofertantes"	**SAILOR FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.610.897/0001-50; **GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 055.328.027-93, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon; **LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 47.769.635-9, inscrito no CPF/ME sob o nº 367.886.078-85, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, conjunto 82, Torre Norte, Itaim Bibi; e **DANIEL LEE MORAES**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.975.380-2, inscrito no CPF/ME sob o nº 147.872.517-67, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon.
"Ofertas"	Oferta Primária e Secundária, quando referidas em conjunto.
"Oferta Primária"	Oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas da Segunda Emissão do Fundo.

"Oferta Secundária"	A parcela das Ofertas destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
"Oferta Institucional"	A parcela das Ofertas destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
"Oferta Não Institucional"	A parcela da Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
"Participantes Especiais"	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar das Ofertas por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Segunda Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pedido de Reserva"	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas e/ou aquisição das Cotas Ofertadas, conforme o caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
"Período de Distribuição"	Sem prejuízo do Período de Reserva, as Ofertas terão início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM nº 400. A distribuição das Cotas das Ofertas serão encerradas na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Período de Reserva"	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 23 de fevereiro de 2021 (inclusive) e 19 de março de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Cronograma Indicativo das Ofertas", na página 87 deste Prospecto.
"Pessoas Ligadas"	Para fins do Fundo, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os

	mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Pessoas Vinculadas"	Para os fins das Ofertas, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas às Ofertas, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes das Ofertas; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes das Ofertas, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito das Ofertas; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes das Ofertas; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes das Ofertas, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito das Ofertas; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes das Ofertas ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas nas Ofertas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas ou a aquisição das Cotas Ofertadas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS", NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO.**
"PIS"	Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição das Ofertas descrito na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Plano de Distribuição", na página 69 deste Prospecto Preliminar.

"Preço Unitário da Cota"	R$96,22 (noventa e seis reais e vinte e dois centavos) por Nova Cota ou Cota Ofertada, conforme o caso, sem considerar a Taxa de Distribuição.
"Preço de Subscrição ou Aquisição"	O Preço Unitário da Cota de R$96,22 (noventa e seis reais e vinte e dois centavos), acrescido da Taxa de Distribuição no valor de R$3,78 (três reais e setenta e oito centavos), totalizando R$100,00 (cem reais).
"Primeira Emissão"	A 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.
"Procedimento de Alocação"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro das Ofertas e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta Primária foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional. **O investimento nas Cotas por Investidores das Ofertas que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
"Procurações de Conflito de Interesse"	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Cotas de FII que sejam administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM nº 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida

	procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, em Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, no endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 11º andar, cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) para revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto. **INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DAS OFERTAS E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**
"Prospecto Definitivo"	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário.
"Prospecto Preliminar"	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário.
"Prospecto"	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
"Público Alvo das Ofertas"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do

	Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de fevereiro de 2021.
"Reserva de Contingências"	A reserva de contingência que poderá ser formada, suprir deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias, se houver. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será realizada a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.
"Segunda Emissão"	A 2ª (segunda) Emissão das Cotas do Fundo.
"Taxa Total de Administração"	Tem o significado atribuído na página 111 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Distribuição"	Taxa em montante equivalente a 3,93% (três inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço Unitário das Cotas, totalizando o valor de R$3,78 (três reais e setenta e oito centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos das Ofertas, inclusive a comissão de estruturação e distribuição das Ofertas devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Primária que excederem a Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo; e (iii) eventuais custos e despesas da Oferta Secundária que excederem a Taxa de Distribuição serão de responsabilidade dos Ofertantes. Para fins dos itens (ii) e (iii), os custos e despesas totais da Oferta deverão ser considerados na proporção de 96,33% para a Oferta Primária e 3,67% para a Oferta Secundária. **Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição ver seção "3. Termos e Condições das Ofertas – Taxa de Distribuição" na página 61 deste Prospecto.**

"**Taxa de Gestão**"	Tem o significado atribuído na página 111 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Gestão por Substituição"	Tem o significado atribuído na página 111 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Performance"	Tem o significado atribuído na página 112 deste Prospecto Preliminar.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

1. SUMÁRIO DAS OFERTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DAS OFERTAS

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre as Ofertas e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 121 a 150 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Gestor	Navi Real Estate Selection - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização para a Emissão	Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta Primária foram aprovados por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de fevereiro de 2021.
Número da Emissão	2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo.
Montante Inicial das Ofertas	Montante Inicial da Oferta Primária e Montante Total da Oferta Secundária, quando mencionados em conjunto. O Montante Inicial das Ofertas poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial da Oferta Primária e da Distribuição Parcial da Oferta Secundária, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária e o Montante Mínimo da Oferta Secundária, conforme o caso. O Montante Inicial da Oferta Primária poderá ser aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional.
Montante Inicial da Oferta Primária	Inicialmente, até R$139.037.900,00 (cento e trinta nove milhões, trinta e sete mil e novecentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, pelo preço unitário de R$96,22 (noventa e seis reais e vinte e dois centavos) por Cota correspondente a, inicialmente, 1.445.000 (um milhão e quatrocentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas.
Montante Total da Oferta Secundária	R$5.292.100,00 (cinco milhões, duzentos e noventa e dois mil e cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, pelo preço unitário de R$96,22 (noventa e seis reais e vinte dois centavos) por Cota correspondente a, inicialmente, 55.000 (cinquenta e cinco mil reais) Cotas Ofertadas.
Quantidade total de Cotas das Ofertas	Inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

	Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições das Ofertas - Distribuição Parcial" na página 58 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta Primária	A Oferta Primária terá o montante mínimo de R$42.817.900,00 (quarenta e dois milhões e oitocentos e dezessete mil e novecentos reais), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, as Ofertas serão canceladas, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Primária, ocasionará o cancelamento inclusive da Oferta Secundária. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores poderão condicionar sua adesão às Ofertas conforme indicado na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Distribuição Parcial da Oferta Primária", na página 58 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta Secundária	A Oferta Secundária terá o montante mínimo de R$4.329.900,00 (quatro milhões, trezentos e vinte e nove mil e novecentos reais), correspondente a 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Ofertadas, na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta Secundária exclusivamente será cancelada. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores poderão condicionar sua adesão às Ofertas conforme indicado na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Distribuição Parcial da Oferta Secundária", na página 59 deste Prospecto Preliminar.
Ambiente das Ofertas	As Ofertas serão realizadas no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no artigo 2º do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta Primária, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aplicação pelo Fundo, primordialmente, em Cotas de FII e, complementarmente em certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas, debêntures de companhias do setor imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472 (excetuados os Ativos de Liquidez), nos termos deste Prospecto. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Ativos de Liquidez.

	Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são os titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta Secundária. Nos termos da aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2020, os Cotistas aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, a aquisição de cotas pelo Fundo de fundos de investimento imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS.** Dessa forma, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente oferta poderão ser destinados à aquisição das referidas cotas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO, INCLUSIVE A NÃO DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE EM RELAÇÃO ÀS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" NA PÁGINA 146 DESTE PROSPECTO.** Na data deste Prospecto, o Fundo possui 30,96% (trinta inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima. **Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção "Termos e Condições das Ofertas - Características das Ofertas - Destinação dos Recursos", na página 65 deste Prospecto.**
Procuração de Conflito de Interesses	As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no

	âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM nº 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com o investimento, pelo Fundo, em Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada. A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, no endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 11º andar, cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) para revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto. **Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção "Termos e Condições das Ofertas – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto, Seção "Termos e Condições das Ofertas – Destinação dos Recursos", na página 65 deste Prospecto e nos Fatores de Risco das Ofertas "Risco de Potencial Conflito de Interesse", na página 146 deste Prospecto.** **INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO**

	PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DAS OFERTAS E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.
Características, vantagens e restrições das Cotas	As Novas Cotas do Fundo, bem como as Cotas Ofertadas, conforme aplicável, (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma escritural e nominativa, (v) conferem aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Preço Unitário da Cota	O preço de cada Cota, equivalente a R$96,22 (noventa e seis reais e vinte dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.
Preço de Subscrição ou Aquisição	O Preço Unitário da Cota, acrescido da Taxa de Distribuição, equivalente a R$100,00 (cem reais).
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto das Ofertas serão distribuídas pelas Instituições Participantes das Ofertas, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito das Ofertas.
"Distribuição Parcial"	A Distribuição Parcial da Oferta Primária e a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, em conjunto.
Distribuição Parcial da Oferta Primária	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta Primária. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta Primária, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta Primária, condicionar sua adesão à Oferta Primária a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta Primária; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta Primária e menor que o Montante Inicial da Oferta Primária. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta Primária, 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 do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta Primária poderá ser inferior à Aplicação Mínima

	Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores. Considerando a ordem de alocação descrita na página 58 do Prospecto, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, as Ofertas serão canceladas, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Primária, ocasionará o cancelamento inclusive da Oferta Secundária. Caso já tenha ocorrido a integralização ou aquisição de Cotas e as Ofertas sejam canceladas, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Ofertas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição ou dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, das Novas Cotas ou Cotas Ofertadas, conforme o caso, cujos valores tenham sido restituídos Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta Primária, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta da Oferta Primária, as Ofertas poderão ser encerradas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados ou pagos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. **OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA PRIMÁRIA" NA PÁGINA 146 DESTE PROSPECTO.**
Distribuição Parcial da Oferta Secundária	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, observado o Montante Mínimo da Oferta Secundária. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta Secundária, as Cotas Ofertadas que não forem efetivamente adquiridas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores poderão, no

	ato da aceitação à Oferta Secundária, condicionar sua adesão à Oferta Secundária a que haja distribuição (i) do Montante Total da Oferta Secundária; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta Secundária e menor que o Montante Total da Oferta Secundária. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta Secundária, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas Ofertadas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas Ofertadas efetivamente distribuídas e o número de Cotas Ofertadas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas Ofertadas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta Secundária poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores. Considerando a ordem de alocação descrita na página 59 do Prospecto, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, a Oferta Secundária será cancelada, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Secundária não ocasionará o cancelamento da Oferta Primária. Caso já tenha ocorrido a aquisição de Cotas Ofertadas e a Oferta Secundária seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Secundária. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Contratos de Compra e Venda das Cotas Ofertadas, cujos valores tenham sido restituídos Caso sejam subscritas e adquiridas Cotas Ofertadas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta Secundária, mas inferior ao Montante Total da Oferta Secundária, a Oferta Secundária poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados ou

	pagos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas Ofertadas condicionadas. **OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA SECUNDÁRIA" NA PÁGINA 146 DESTE PROSPECTO.**
Forma de Subscrição e Integralização ou Aquisição	As Cotas serão subscritas ou adquiridas, conforme o caso, durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, ou adquirirão as Cotas Ofertadas, conforme o caso, à vista, pelo Preço de Subscrição ou Aquisição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 55 e seguintes deste Prospecto Preliminar. Os Investidores, ao aceitarem participar das Ofertas, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM nº 472. **Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições das Ofertas – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições das Ofertas – Destinação dos Recursos", na página 65 deste Prospecto e nos Fatores de Risco das Ofertas "Risco de Potencial Conflito de Interesse", na página 146 deste Prospecto.**

Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro das Ofertas à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e das Ofertas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária. Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Primária poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito das Ofertas, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro das Ofertas e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta Primária foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total das Ofertas, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito das Ofertas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. O Coordenador Líder somente passará a direcionar os Pedidos de Reserva para a Oferta Secundária após a captação de Pedidos de Reserva por Investidores em montante suficiente para atingir o Montante Inicial da

	Oferta Primária. Caso seja atingido o Montante Inicial da Oferta Primária, mas não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, somente os Pedidos de Reserva referentes à Oferta Secundária serão cancelados e os valores eventualmente despendidos serão devolvidos aos Investidores, conforme procedimento previsto na página 68 deste Prospecto. Após a alocação da totalidade das Novas Cotas na Oferta Primária, os Pedidos de Reserva passarão a ser alocados para a Oferta Secundária. A alocação das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária será realizada de forma proporcional entre todos os Ofertantes. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS", NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
Período de Distribuição	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará as Ofertas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e com demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação -, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo das Ofertas; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes das Ofertas recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. A Oferta Primária terá prioridade de distribuição em relação à Oferta Secundária, conforme previsto no Procedimento de Alocação constante da página 68 deste Prospecto.

	Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições das Ofertas – Plano de Distribuição", na página 69 deste Prospecto Preliminar.
Pedido de Reserva	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição ou aquisição das Cotas no âmbito das Ofertas, formalizado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 23 de fevereiro de 2021 (inclusive) e 19 de março de 2021 (inclusive), conforme indicado **na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Cronograma Indicativo das Ofertas", na página 87 deste Prospecto Preliminar**.
Ofertantes	**SAILOR FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.610.897/0001-50; **GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº 055.328.027-93, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon; **LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 47.769.635-9, inscrito no CPF/ME sob o nº 367.886.078-85, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, conjunto 82, Torre Norte, Itaim Bibi; e **DANIEL LEE MORAES**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.975.380-2, inscrito no CPF/ME sob o nº 147.872.517-67, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever ou adquirir as Cotas objeto das Ofertas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever ou adquirir, conforme o caso (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante das Ofertas. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s)

	Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante das Ofertas. No mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas (considerando em conjunto as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas e sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial das Ofertas, 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 Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta Primária e o Montante Total da Oferta Secundária, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, conforme o caso. **Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições das Ofertas – Oferta Não Institucional" na página 71 e seguintes deste Prospecto Preliminar.**
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total das Novas Cotas ou das Cotas Ofertadas, conforme o caso, objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (considerando em conjunto as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas e sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas ou as Cotas Ofertadas, conforme o caso, serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas ou de Cotas Ofertadas, conforme o caso, indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas, e sempre limitado ao montante de R$ R$1.000.014,46 (um milhão e catorze reais e quarenta e seis centavos) por Investidor Não Institucional. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal

	quantidade a um patamar compatível com os objetivos das Ofertas, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva. 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. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições das Ofertas – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 73 deste Prospecto Preliminar.**
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. **Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições das Ofertas – Oferta Institucional" na página 74 deste Prospecto Preliminar.**
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito 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 aos objetivos das Ofertas, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições das Ofertas – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 75 deste Prospecto Preliminar**.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Cotas, o Investidor que (i) adquirir as Cotas Ofertadas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota Ofertada em si; e (ii) subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, **não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.** Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele auferida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As Instituições Participantes das Ofertas serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes das Ofertas somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**.
Taxa de ingresso e taxa de saída	O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de novas cotas, os investidores que adquirirem novas cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das novas cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.

Registro das Ofertas	As Ofertas serão registradas na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro das Ofertas na CVM foi requerido em 07 de dezembro de 2020.
Negociação e Custódia das Cotas na B3	As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, conforme o caso, serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que (i) adquirir as Cotas Ofertadas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota Ofertada em si; e (ii) subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, **não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.** Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Alocação e Liquidação das Ofertas	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes das Ofertas serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro das Ofertas, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400. O Coordenador Líder somente passará a direcionar os Pedidos de Reserva para a Oferta Secundária após a captação de Pedidos de Reserva por Investidores em montante suficiente para atingir o Montante Inicial da Oferta Primária. Caso seja atingido o Montante Inicial da Oferta Primária, mas não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, somente os Pedidos de Reserva referentes à Oferta Secundária serão cancelados e os valores eventualmente despendidos serão devolvidos aos Investidores, conforme procedimento previsto na página 68 deste Prospecto. Após a alocação da totalidade das Novas Cotas na Oferta Primária, os Pedidos de Reserva passarão a ser alocados para a Oferta Secundária. A alocação das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária será realizada de forma proporcional entre todos os Ofertantes.

	Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta Primária e o Montante Mínimo da Oferta Secundária foi atingido; (ii) o Montante Inicial das Ofertas foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação das Ofertas, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional. A liquidação física e financeira das Ofertas ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, **sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do Artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM nº 472**. Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas ou as Cotas Ofertadas adquiridas não sejam totalmente integralizadas ou pagas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas ou o pagamento das Cotas Ofertadas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição ou Aquisição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas ou pagamento das Cotas Ofertadas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a (i) não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, as Ofertas serão canceladas, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Primária, ocasionará o cancelamento inclusive da Oferta Secundária; ou (ii) não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, a Oferta Secundária exclusivamente será cancelada; e as Instituições Participantes das Ofertas deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Ofertas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição ou do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, das Novas Cotas ou das Cotas Ofertadas cujos valores tenham sido restituídos. **Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação das Ofertas" na página 76 deste Prospecto.**

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento das Ofertas	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar as Ofertas, 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 às próprias Ofertas, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM nº 400. O pleito de modificação das Ofertas 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 as Ofertas a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição das Ofertas estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições das Ofertas seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição das Ofertas poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se as Ofertas forem revogadas, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram às Ofertas deverão ser restituídos integralmente. A modificação ou revogação das Ofertas 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 das Ofertas, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, dos Boletins de Subscrição, das ordens de investimento ou dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que as Ofertas foram alteradas e de que tem conhecimento das novas condições a elas aplicáveis. Os Investidores que já tiverem aderido às Ofertas deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação das Ofertas, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter seus Pedidos de Reserva, seus Boletins de Subscrição, suas ordens de investimento, ou seus Contratos de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração

	de aceitação. As Instituições Participantes das Ofertas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações das Ofertas, de que o Investidor está ciente de que as Ofertas foram alteradas e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400. Cada Instituição Participante das Ofertas deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido às Ofertas sobre a suspensão ou o cancelamento das Ofertas. Caso as Ofertas sejam suspensas, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação às Ofertas, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante das Ofertas até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão das Ofertas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados ou pagos, conforme o caso, pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (i) as Ofertas sejam canceladas, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, (ii) as Ofertas sejam revogadas, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante das Ofertas com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva, Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, comunicará ao Investidor o cancelamento das Ofertas. Nesses casos, os valores até então integralizados ou pagos pelos Investidores,

	conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação das Ofertas ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação das Ofertas torna ineficazes as Ofertas e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram as Ofertas os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Ofertas, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400. Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação das Ofertas pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante das Ofertas ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante das Ofertas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição ou dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, das Novas Cotas ou Cotas Ofertadas cujos valores tenham sido restituídos. Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante das Ofertas deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido às Ofertas sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação às Ofertas, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante das Ofertas até as 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 silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. **Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento das Ofertas ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento das Ofertas" na página 78 deste Prospecto.**

Público Alvo das Ofertas	As Ofertas são destinadas a Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis. No âmbito das Ofertas não será admitida a subscrição de Novas Cotas ou a aquisição das Cotas Ofertadas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM nº 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes das Ofertas a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R$4.811,00 (quatro mil e oitocentos e onze reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição, e R$5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Novas Cotas ou Cotas Ofertadas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas **na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Distribuição Parcial", na página 58 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 73 deste Prospecto Preliminar.**
Inadequação de investimento	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de

	Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 Novas Cotas ou a aquisição das Cotas Ofertadas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 121 a 150 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **AS OFERTAS NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**
Fatores de risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR AS OFERTAS, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 121 A 150 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS ÀS OFERTAS E À SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre as Ofertas poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes das Ofertas, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Outras Informações", na página 92 deste Prospecto Preliminar.

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DAS OFERTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DAS OFERTAS

Administrador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383-2715 *E-mail*: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com *Website*: www.btgpactual.com
Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon CEP 22440-032 - Rio de Janeiro – RJ At.: Sra. Fernanda Farah e Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Gestor	**NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.** Av. Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon CEP 22.440-035 - Rio de Janeiro - RJ At.: Gustavo Ribas Tel.: +55 (21) 3590-2410 *E-mail*: operations.imobiliario@navi.com.br *Website*: www.navi.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 – Rio de Janeiro - RJ At.: Carolina Cury Maia Costa Tel.: (11) 3383-2715 Fax: (11) 3383-3100 *E-Mail*: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com *Website:* www.btgpactual.com

Escriturador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ At.: Lorena Sapori Telefone: (11) 3383-2715 *E-mail*: OL-Escrituracao-PSF@btgpactual.com *Website*: www.btgpactual.com
Assessores Legais do Gestor	**MANASSERO CAMPELLO ADVOGADOS** Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 5º andar - Torre B Complexo JK CEP 04543-01 - São Paulo - SP At.: Frederico Stacchini Telefone: (11) 3750-3500 *E-mail*: stacchini@manasserocampello.com.br *Website*: www.manasserocampello.com.br
Assessores Legais do Coordenador Líder	**SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 16º andar CEP 04538-133 - São Paulo - SP At.: Vitor Arantes Telefone: (11) 3074-5700 E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br Website: www.souzamello.com.br
Auditor Independente do Fundo	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S** Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rui Borges Tel.: (11) 2573-3290 E-mail: rui.borges@br.ey.com Website: https://www.ey.com/pt_br

3. TERMOS E CONDIÇÕES DAS OFERTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DAS OFERTAS

Características das Ofertas

As Ofertas

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM nº 400, a Instrução CVM nº 472, nos termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre as Ofertas e a Segunda Emissão das Cotas

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 7 de dezembro de 2020, por meio da qual foram deliberados e aprovados, dentre outros, o Preço Unitário da Cota, os termos e condições da Segunda Emissão e das Ofertas, a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência em relação à Segunda Emissão e a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de fevereiro de 2021, por meio do qual foram re-ratificados os termos e condições da Oferta e aprovada a versão vigente do Regulamento.

Montante Inicial das Ofertas e quantidade de Cotas objeto das Ofertas

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, sendo 1.445.000 (um milhão e quatrocentas e quarenta e cinco mil) Novas Cotas, objeto da Segunda Emissão, e 55.000 (cinquenta e cinco mil) Cotas Ofertadas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$96,22 (noventa e seis reais e vinte dois centavos) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R$144.330.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e trezentos e trinta mil reais), podendo o Montante Inicial das Ofertas ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional das Novas Cotas, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária ou o Montante Mínimo da Oferta Secundária, conforme o caso.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 289.000 (duzentas e oitenta e nove mil) Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro das Ofertas à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e das Ofertas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária.

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

Distribuição Parcial da Oferta Primária

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.

A Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas.

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

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta Primária, 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 do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta Primária poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

Levando em consideração que a Oferta Primária terá prioridade de recebimento das ordens em relação à Oferta Secundária, conforme previsto no Procedimento de Alocação constante da página 68 deste Prospecto, será observado o seguinte: (a) Enquanto o Montante Inicial da Oferta Primária não for sido atingido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Primária; e (b) Caso o Montante Inicial da Oferta Primária seja atingido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Secundária. Serão aplicáveis ao Investidor que seja alocado na Oferta Primária ou Secundária as condicionantes no Pedido de Reserva aplicáveis em relação respectivamente à Oferta Primária ou à Oferta Secundária, conforme o caso, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

A Oferta Primária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com Distribuição Parcial das Novas Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Novas Cotas representativas de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta Primária. Assim, a Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas pelo Administrador.

O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito das Ofertas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, as Ofertas serão canceladas, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Primária, ocasionará o cancelamento inclusive da Oferta Secundária. Caso já tenha ocorrido a

integralização ou aquisição de Cotas e as Ofertas sejam canceladas, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Ofertas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição ou dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, das Novas Cotas ou Cotas Ofertadas, conforme o caso, cujos valores tenham sido restituídos

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta Primária, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta Primária, as Ofertas poderão ser encerradas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados ou pagos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

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

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos às Ofertas – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta Primária", na página 146 deste Prospecto Preliminar.

Distribuição Parcial da Oferta Secundária

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, observado o Montante Mínimo da Oferta Secundária.

A Oferta Secundária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta Secundária e a distribuição do Montante Inicial da Oferta Primária, sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão subscritas e adquiridas pelos novos Investidores após a integralização de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta Primária.

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

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

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta Secundária poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

Levando em consideração que a Oferta Primária terá prioridade de recebimento das ordens em relação à Oferta Secundária, conforme previsto no Procedimento de Alocação constante da página 68 deste Prospecto, será observado o seguinte: (a) Enquanto o Montante Inicial da Oferta Primária não for sido atingido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Primária; e (b) Caso o Montante Inicial da Oferta Primária seja atingido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Secundária. Serão aplicáveis ao Investidor que seja alocado na Oferta Primária ou Secundária as condicionantes no Pedido de Reserva em relação respectivamente à Oferta Primária ou à Oferta Secundária, conforme o caso, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

A Oferta Secundária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas desde que tenham sido subscritas e adquiridas Cotas Ofertadas representativas de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta Secundária e o Montante Inicial da Oferta Primária. Assim, a Oferta Secundária poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição e aquisição do Montante Mínimo da Oferta Secundária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes.

O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização ou aquisição, conforme o caso, de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito das Ofertas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, a Oferta Secundária será cancelada, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Secundária não ocasionará no cancelamento inclusive da Oferta Primária. Caso já tenha ocorrido a aquisição de Cotas Ofertadas e a Oferta Secundária seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Secundária. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Contratos de Compra e Venda das Cotas Ofertadas, cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam adquiridas Cotas Ofertadas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta Secundária, mas inferior ao Montante Total da Oferta Secundária, a Oferta Secundária poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados ou pagos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas Ofertadas condicionadas.

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

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos às Ofertas – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta Primária", na página 146 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto das Ofertas serão distribuídas pelas Instituições Participantes das Ofertas, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas.

Preço Unitário da Cota

O Preço Unitário da Cota no valor de R$96,22 (noventa e seis reais e vinte e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 10 de fevereiro de 2021, e será fixo até a data de encerramento das Ofertas, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Taxa de Distribuição

Será devida pelos Investidores, adicionalmente ao Preço Unitário das Cotas, taxa em montante equivalente a 3,93% (três inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço Unitário da Cota, totalizando o valor de R$3,78 (três reais e setenta e oito centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos das Ofertas, inclusive a comissão de estruturação e distribuição das Ofertas devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Primária que excederem a Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo; e (iii) eventuais custos e despesas da Oferta Secundária que excederem a Taxa de Distribuição serão de responsabilidade dos Ofertantes. Para fins dos itens (ii) e (iii), os custos e despesas totais da Oferta deverão ser considerados na proporção de 96,33% para a Oferta Primária e 3,67% para a Oferta Secundária.

Forma de subscrição e integralização e aquisição

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

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão ou adquirirão, conforme o caso, as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição ou Aquisição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes das Ofertas, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores, ao aceitarem participar das Ofertas, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição ou da celebração do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios de elegibilidade listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Para maiores informações, vide seção "Termos e Condições das Ofertas – Características das Ofertas – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 75 deste Prospecto, a seção "Termos e Condições das Ofertas – Características das Ofertas – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 73 deste Prospecto.

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável com recursos captados no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM nº 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor. **A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada**.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de determinados fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor serão:

a) As Cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

b) As Cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;

c) Os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

d) O Fundo não poderá deter mais do que 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII investido; e

e) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:

a) Para os FII geridos pelo Gestor, poderá ser alocado até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio do Fundo; e

b) Para os FII administrados e/ou geridos pelo Administrador, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em FII.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA REFERIDA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A Procuração de Conflito de Interesse **poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista** que deliberar pela aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, no endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 11º andar, cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) para revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável com recursos no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições das Ofertas – Destinação dos Recursos", na página 65 deste Prospecto Preliminar **e nos Fatores de Risco das Ofertas "Risco de Potencial Conflito de Interesse", na página 146 deste Prospecto**.

Limites de aplicação em Cotas do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito ou adquirido, conforme o caso, por cada Investidor no contexto das Ofertas será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R$4.811,00 (quatro mil e oitocentos e onze reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição, e R$5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor, considerando a

Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Distribuição Parcial", na página 58 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 73 deste Prospecto Preliminar.

Não há limite máximo de aplicação nas Cotas do Fundo, respeitado o Montante Inicial das Ofertas, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento, vier a possuir em sua carteira empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, observado o seguinte:

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

II. o Investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir as Cotas deste Fundo 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.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por não possuir meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação do Fundo – Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo", na página 153 deste Prospecto.

Características, vantagens e restrições das Cotas

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

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

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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

Público Alvo das Ofertas

As Ofertas são destinadas a Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis. **MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DE PEDIDOS DE RESERVA PELOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS OU ORDENS DE INVESTIMENTO PELOS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS, CONFORME O CASO, PODEM SER ENCONTRADAS NA SEÇÃO "OFERTA NÃO INSTITUCIONAL", NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO, E NA SEÇÃO "OFERTA INSTITUCIONAL", NA PÁGINA 74 DESTE PROSPECTO.**

No âmbito das Ofertas não serão admitidas a subscrição de Novas Cotas ou a aquisição das Cotas Ofertadas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM nº 494.

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

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

O Público Alvo das Ofertas são os Investidores das Ofertas. Os Investidores das Ofertas interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 121 a 150 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, às Ofertas e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos a serem captados por meio das Ofertas serão destinados da seguinte forma: (i) com relação à Oferta Primária, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, observado o estabelecido neste Prospecto Preliminar e na política de investimento do Fundo, prevista no artigo 2º do

Regulamento do Fundo, serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, primordialmente, em Cotas de FII e, complementarmente, em certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas, debêntures de companhias do setor imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, outros ativos financeiros e títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472 (excetuados os Ativos de Liquidez); e (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são as titulares da totalidade das Cotas Ofertadas descontados todos os custos da Oferta Secundária. **NESTA DATA, NÃO EXISTE DOCUMENTO VINCULANTE ASSINADO ENTRE O FUNDO E/OU O GESTOR PARA AQUISIÇÃO DE QUALQUER ATIVO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VER FATOR DE RISCO "RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR" NA PÁGINA 130 DO PROSPECTO.**

No caso da aplicação em Cotas de FII que sejam de emissão de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, será necessária a aprovação de tal aplicação em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM nº 472, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesse.

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

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

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos Alvo, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

Nos termos da aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2020, os Cotistas aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, a aquisição de cotas pelo Fundo de fundos de investimento imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS**. Dessa forma, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta poderão ser destinados à aquisição das referidas cotas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO, INCLUSIVE A NÃO DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE EM RELAÇÃO ÀS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" NA PÁGINA 147 DESTE PROSPECTO.**

Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo possui 30,96% (trinta inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

A potencial aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador do Fundo e/ou geridos pelo Gestor é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas

após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas serão chamados a deliberar sobre a aprovação da aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador do Fundo e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Boletim de Subscrição ou da celebração do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM nº 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador do Fundo e/ou geridos pelo Gestor do Fundo, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, no endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 11º andar, cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) para de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador do Fundo e/ou geridos pelo Gestor do Fundo, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador do Fundo e/ou geridos pelo Gestor, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta Primária para a aplicação primordialmente em outras Cotas de FII e, complementarmente, nos demais Ativos Alvo e, excepcionalmente, nos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 146 DESTE PROSPECTO.

Pedidos de Reserva

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

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar das Ofertas, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição ou da celebração do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições das Ofertas – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições das Ofertas – Destinação dos Recursos", na página 65 deste Prospecto Preliminar.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, as Ofertas terão início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM nº 400. A distribuição das Cotas das Ofertas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito das Ofertas, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro das Ofertas e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não

Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos para verificar se o Montante Mínimo da Oferta Primária foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total das Ofertas, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito das Ofertas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

O Coordenador Líder somente passará a direcionar os Pedidos de Reserva para a Oferta Secundária após a captação de Pedidos de Reserva por Investidores em montante suficiente para atingir o Montante Inicial da Oferta Primária. Caso seja atingido o Montante Inicial da Oferta Primária, mas não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, somente os Pedidos de Reserva referentes à Oferta Secundária serão cancelados e os valores eventualmente despendidos serão devolvidos aos Investidores, conforme procedimento previsto na página 68 deste Prospecto. Após a alocação da totalidade das Novas Cotas na Oferta Primária, os Pedidos de Reserva passarão a ser alocados para a Oferta Secundária. A alocação das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária será realizada de forma proporcional entre todos os Ofertantes.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO OU AQUISIÇÃO, CONFORME O CASO, DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS", NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro das Ofertas

As Ofertas serão registradas na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará as Ofertas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação -, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores das Ofertas seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo das Ofertas; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes das Ofertas recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta Secundária terá prioridade de distribuição em relação à Oferta Primária, conforme Procedimento de Alocação previsto na página 68 deste Prospecto.

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

(i) as Ofertas terão como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro das Ofertas, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro das Ofertas pela CVM, 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 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes das Ofertas receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM nº 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;

(v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante das Ofertas, conforme disposto na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Oferta Não Institucional", na página 71 deste Prospecto Preliminar;

(vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Oferta Institucional", na página 74 deste Prospecto Preliminar;

(vii) as Instituições Participantes das Ofertas serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;

(viii) até a data de realização do Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro das Ofertas e divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita ou adquirida, conforme o caso, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(ix) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro das Ofertas e divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição ou aquisição, conforme o caso, das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

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

(xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição ou celebrar o Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, bem como o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM nº 539, conforme o caso;

(xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;

(xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes das Ofertas aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito das Ofertas; e

(xiv) uma vez encerradas as Ofertas, o Coordenador Líder divulgará o resultado das Ofertas 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 da Segunda Emissão e das Cotas Ofertadas.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever ou adquirir as Cotas objeto das Ofertas, deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas, conforme o caso, que pretende subscrever ou adquirir (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante das Ofertas. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante das Ofertas. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva automaticamente cancelado(s).

No mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas (considerando as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas e sem considerar as Cotas do Lote Adicional) ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial das Ofertas, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial das Ofertas, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito das Ofertas, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO OU AQUISIÇÃO, CONFORME O CASO, DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS", NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão às Ofertas, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições das Ofertas - Distribuição Parcial", na página 58 deste Prospecto Preliminar;

(iii) a quantidade de Novas Cotas ou Cotas Ofertadas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até a Data de Liquidação pela Instituição Participante das Ofertas que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 73 deste Prospecto;

(iv) as Instituições Participantes das Ofertas serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes das Ofertas somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante das Ofertas com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação; e

(vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante das Ofertas junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento das Ofertas", na página 78 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 73 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento das Ofertas", na página 78 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DAS OFERTAS E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 121 A 150 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA EMISSÃO, ÀS OFERTAS E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DAS OFERTAS DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DAS OFERTAS DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DAS OFERTAS; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DAS OFERTAS DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DAS OFERTAS PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DAS OFERTAS, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DAS OFERTAS.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (considerando as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas e sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, conforme o caso, destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas ou Cotas Ofertadas, conforme o caso, indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas ou Cotas Ofertadas, conforme o caso, e sempre limitado ao montante R$1.000.014,46 (um milhão e catorze reais e quarenta e seis centavos) por Investidor Não Institucional. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente

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

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.

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

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas ou adquirir Cotas Ofertadas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas ou Cotas Ofertadas a ser subscrita ou adquirida, conforme o caso, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito das Ofertas, será vedada a colocação de Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO E AQUISIÇÃO, CONFORME O CASO, DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS", NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação das Ofertas, de condicionar sua adesão às Ofertas, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições das Ofertas - Distribuição Parcial", na página 58 deste Prospecto Preliminar;

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

(v) até a data 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 que cada um deverá subscrever, bem como a quantidade de Cotas Ofertadas que cada um deverá adquirir, e o valor a ser integralizado; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão ou adquirirão as Novas Cotas ou as Cotas Ofertadas, conforme o caso, pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições das Ofertas – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento das Ofertas", na página 78 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito 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 aos objetivos das Ofertas, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

As Instituições Participantes das Ofertas serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes das Ofertas somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO E AQUISIÇÃO, CONFORME O CASO, DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NAS OFERTAS", NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**.

Alocação e liquidação das Ofertas

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

O Coordenador Líder somente passará a direcionar os Pedidos de Reserva para a Oferta Secundária após a captação de Pedidos de Reserva por Investidores em montante suficiente para atingir o Montante Inicial da Oferta Primária. Caso seja atingido o Montante Inicial da Oferta Primária, mas não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, somente os Pedidos de Reserva referentes à Oferta Secundária serão cancelados e os valores eventualmente despendidos serão devolvidos aos Investidores, conforme procedimento previsto na página 68 deste Prospecto. Após a alocação da totalidade das Novas Cotas na Oferta Primária, os Pedidos de Reserva passarão a ser alocados para a Oferta Secundária. A alocação das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária será realizada de forma proporcional entre todos os Ofertantes.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta Primária e Montante Mínimo da Oferta Secundária foi atingido; (ii) o Montante Inicial das Ofertas foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação das Ofertas, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial das Ofertas, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão às Ofertas, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta Primária e do Montante Total da Oferta Secundária, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor das Ofertas já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição ou dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, das Novas Cotas ou das Cotas Ofertadas, conforme o caso, cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Após a verificação da alocação das Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes das Ofertas liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação**, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do Artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM nº 472**.

A integralização e o pagamento de cada uma das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas, conforme o caso, será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição ou Aquisição, não sendo permitida a aquisição de 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 e de Cotas Ofertadas que adquirir, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante das Ofertas à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas ou as Cotas Ofertadas adquiridas não sejam totalmente integralizadas ou pagas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas ou o pagamento das Cotas Ofertadas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição ou Aquisição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas ou pagamento das Cotas Ofertadas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a (i) não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, as Ofertas serão canceladas, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Primária, ocasionará o cancelamento inclusive da Oferta Secundária; ou (ii) não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, a Oferta Secundária exclusivamente será cancelada; e as Instituições Participantes das Ofertas deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Ofertas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição ou do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, das Novas Cotas ou das Cotas Ofertadas cujos valores tenham sido restituídos.

Formador de Mercado

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

É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento das Ofertas

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar as Ofertas, 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 às próprias Ofertas, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM nº 400. O pleito de modificação das Ofertas 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 as Ofertas a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição das Ofertas estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições das Ofertas seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição das Ofertas poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se as Ofertas forem revogadas, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram às Ofertas deverão ser restituídos integralmente. A modificação ou revogação das Ofertas 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 das Ofertas, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, dos Boletins de Subscrição, das ordens de investimento ou dos Contratos de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que as Ofertas foram alteradas e de que tem conhecimento das novas condições a elas aplicáveis.

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

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta

quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante das Ofertas deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido às Ofertas sobre a suspensão ou o cancelamento das Ofertas. Caso as Ofertas sejam suspensas, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação às Ofertas, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante das Ofertas até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão das Ofertas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados ou pagos, conforme o caso, pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) as Ofertas sejam canceladas, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, (ii) as Ofertas sejam revogadas, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante das Ofertas com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva, Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, comunicará ao Investidor o cancelamento das Ofertas. Nesses casos, os valores até então integralizados ou pagos pelos Investidores, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação das Ofertas ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação das Ofertas torna ineficazes as Ofertas e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram as Ofertas os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Ofertas, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

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

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante das Ofertas deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido às Ofertas sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua

aceitação às Ofertas, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante das Ofertas até as 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 silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Cotas na B3

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que (i) adquirir as Cotas Ofertadas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota Ofertada em si; e (ii) subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, **não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.** Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas ou Cotas Ofertadas por ele auferida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 Novas Cotas ou a aquisição das Cotas Ofertadas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 121 a 150 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **AS OFERTAS NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições das Ofertas - Outras Informações", na página 92 deste Prospecto Preliminar.

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar os Participantes Especiais, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação das Ofertas, considerando o Montante Inicial das Ofertas, na proporção de 96,33% (noventa e seis e trinta e três centésimos por cento) devido pelo Fundo e na proporção de 3,67% (três e sessenta e sete centésimos por cento) devido pelos Ofertantes, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Remuneração"), o qual será dividido da seguinte forma:

(i) Comissão de Coordenação: no valor equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, ou adquiridas, conforme o caso, no âmbito de cada uma das Ofertas, calculado com base no preço de integralização ou pagamento das Cotas ("Comissão de Coordenação");

(ii) Comissão de Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, ou adquiridas, conforme o caso, no âmbito de cada uma das Ofertas, calculado com base no preço de integralização ou pagamento das Cotas ("Comissão de Estruturação" e, quando em conjunto com a Comissão de Coordenação, "Comissão de Coordenação e Estruturação"); e

(iii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, ou adquiridas, conforme o caso, no âmbito de cada uma das Ofertas, calculado com base no preço de integralização ou pagamento das Cotas ("Comissão de Distribuição").

A Remuneração não será ajustada na eventualidade de haver novos participantes nas Ofertas. Neste caso, o valor correspondente à remuneração de tais participantes será deduzido da Remuneração, podendo o Coordenador Líder instruir o pagamento diretamente para estes novos participantes. Deste modo, não haverá nenhum incremento nos custos das Ofertas em razão dessa eventual participação de novos distribuidores ou coordenadores.

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção "Termos e Condições das Ofertas – Demonstrativo dos custos das Ofertas", na página 91 deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 25 de março de 2021 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes das Ofertas

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

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

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

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito das Ofertas, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável às Ofertas, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM nº 400 e na Instrução CVM nº 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito das Ofertas, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, bem como rescindidos os Contratos de Compra e Venda de Cotas que tenha recebido.

O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que para ela tenham realizado ordens de investimento ou enviado Pedidos de Reserva sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder.

Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas ou do Pedido de Reserva das Cotas, conforme o caso, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição e no Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso.

O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva, Boletins de Subscrição cancelados e Contratos de Compra e Venda de Cotas rescindidos por força do descredenciamento do Participante Especial.

Condições Precedentes das Ofertas

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data do início das Ofertas, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular as Ofertas (inclusive em decorrência da *Due Diligence* a ser realizada):

(i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação e coordenação das Ofertas;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação dos assessores jurídicos ("Assessores Jurídicos") referentes à estruturação e à coordenação das Ofertas, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;

(iii) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura das Ofertas, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro das Ofertas concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;

(v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação das Ofertas, incluindo, sem limitação, conforme aplicável, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, ato do Fundo competente na forma do Regulamento, aprovando a realização da Oferta Primária, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições das Ofertas aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) fornecimento, em tempo hábil, ou até a liquidação das Ofertas, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos,

consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis às Ofertas, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;

(ix) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos às Ofertas, sendo que o Gestor e o Fundo, nos limites de suas atribuições, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos no Contrato de Distribuição;

(x) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade das Ofertas;

(xi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos nos termos dp Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xii) recebimento, com antecedência de 02 (dois) Dias Úteis do início das Ofertas, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos das Ofertas, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xiii) obtenção pelo Gestor, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, no limite de suas respectivas atribuições, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade das Ofertas e dos demais documentos das Ofertas junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;

(xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica das Ofertas e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação às Ofertas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xv) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente as Ofertas;

(xvi) não ocorrência de qualquer alteração do controlador (ou grupo de controle) do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e suas sociedades controladas ou coligadas, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou (ii) qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;

(xvii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos condição fundamental de funcionamento;

(xviii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos das Ofertas sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade das Ofertas;

(xix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização das Ofertas; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xx) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxi) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações previstas na Instrução CVM nº 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre as Ofertas previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;

(xxii) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento das Ofertas, conforme aplicáveis;

(xxiii) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização das Ofertas, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxiv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador do FII por qualquer de suas respectivas controladas;

(xxvi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização das Ofertas, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais investidores;

(xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxviii) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, este exclusivamente com relação ao Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, observado, no caso do Administrador, exclusivamente com relação ao Fundo. O Gestor e o Administrador, este exclusivamente com relação ao Fundo, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxix) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação das Ofertas, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM nº 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxx) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e

(xxxi) o Fundo arcar com todo o custo das Ofertas.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade das Ofertas. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade das Ofertas, as Ofertas não serão

efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação às Ofertas, nos termos da Cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição.

Demonstrações Financeiras do Fundo

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

https://www.gov.br/cvm/pt-br – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

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

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no artigo 1º "Do Fundo", artigo 2º "Do Objeto do Fundo", artigo 3º "Da Política de Investimentos", artigo 9º "Da Primeira Emissão de Cotas para Constituição do Fundo", artigo 10 e 11 "Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo", artigo 12 "Das Emissões de Novas Cotas", artigo 14 "Das Taxas de Ingresso e Saída", artigo 15 "Da Política de Distribuição de Resultados", artigo 18 "Da Administração", artigo 21 "Das Obrigações, Responsabilidades e Vedações da Administradora e do Gestor", artigo 25 "Da Remuneração da Administradora", artigo 33 "Da Divulgação de Informações", artigos 35 a 41 "Da Assembleia Geral dos Cotistas", artigo 42 a 46 "Do Representante dos Cotistas", artigos 53 a 59 "Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas", artigo 47 "Das Demonstrações Financeiras".

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no artigo 21 no "Das obrigações e responsabilidade da Administradora".

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar: na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", selecionar o tipo de fundo como "Fundos de Investimento Imobiliário" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET.

Cronograma Indicativo das Ofertas

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos das Ofertas:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro das Ofertas na CVM	07/12/2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	12/02/2021
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	22/02/2021
4	Início do Período de Reserva	23/02/2021
5	Encerramento do Período de Reserva	19/03/2021
6	Obtenção do Registro das Ofertas na CVM	19/03/2021
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/03/2021
8	Procedimento de Alocação – Oferta Secundária	22/03/2021
9	Procedimento de Alocação – Oferta Primária	22/03/2021
10	Data de Liquidação das Cotas	25/03/2021
11	Data máxima para encerramento das Ofertas e divulgação do Anúncio de Encerramento	22/09/2021

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

(2) *A principal variável do cronograma tentativo é o trâmite referente ao registro das Ofertas perante a CVM.*

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação das Ofertas, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados às Ofertas serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação às Ofertas, manifestação de revogação da aceitação às Ofertas, modificação das Ofertas, suspensão das Ofertas e cancelamento ou revogação das Ofertas, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação das Ofertas, Suspensão ou Cancelamento das Ofertas", na página 78 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 12 de fevereiro de 2021 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes *websites*:

(i) Administrador: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "FII Navi Imobiliário Total Return FII" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública Primária e Secundária de Cotas de Emissão do NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, clicar em, "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

(iii) CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar "Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

(iv) B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

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

Posição patrimonial do Fundo antes e após as Ofertas

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (31/01/2021)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/01/2021)	Valor Patrimonial das Cotas (31/01/2021)
55.000	R$5.672.461,40	103,14

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo Após a Oferta Primária	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Segunda Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Segunda Emissão(*) (R$)
1	445.000	500.000	R$48.490.361,40	96,98
2	1.445.000	1.500.000	R$ 144.710.361,40	96,47
3	1.734.000	1.789.000	R$ 172.517.941,40	96,43

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta Primária
Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta Primária
Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta Primária e das Novas Cotas do Lote Adicional

Histórico das Negociações

Na data deste Prospecto, as cotas de emissão do Fundo não são admitidas a negociação no mercado secundário. As cotas de emissão do Fundo começarão a ser negociadas na B3 em 01 de abril de 2021, sob o código "NAVT".

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características das Cotas da Primeira Emissão

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de cotas, nos termos da Instrução CVM nº 476, já encerrada, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, em classe e série única, com valor unitário de R$100,00 (cem reais) cada, das quais foram totalmente subscritas e integralizadas 55.000 (cinquenta e cinco mil cotas), atingindo o montante total de R$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais).

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes Ativos (Carteira com data base em 29 de janeiro de 2021):

Fundo	Código ISIN	Ticker	Quantidade	Cotação	Valor
Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping	BRABCPCTF000	ABCP11	2.722,00	R$77,94	R$212.152,68
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund	BRBRCRCTF000	BRCR11	1.863,00	R$89,90	R$167.483,70
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI	BRCVBICTF001	CVBI11	3.353,00	R$108,18	R$362.727,54
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI	BRCVBID03M16	CVBI12	919,00	R$4,48	R$4.117,12
FII Campus Faria Lima	BRFCFLCTF009	FCFL11	4.483,00	R$116,80	R$523.614,40
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística	BRGALGCTF009	GALG11	4.794,00	R$112,00	R$536.928,00
Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário	BRHABTCTF001	HABT11	4.680,00	R$125,50	R$587.340,00
Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário	BRHCTRCTF003	HCTR11	3.696,00	R$152,00	R$561.792,00
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	BRHSMLCTF007	HSML11	1.120,00	R$97,80	R$109.536,00
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BRKNIPR08M19	KNIP13	5.500,00	R$113,76	R$625.680,00

Fundo	Código ISIN	Ticker	Quantidade	Cotação	Valor
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	BRPATLCTF003	PATL11	5.905,00	R$93,50	R$552.117,50
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties	BRPVBICTF003	PVBI11	6.080,00	R$96,00	R$583.680,00
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII	BRRBEDCTF006	RBED11	2.121,00	R$154,56	R$327.821,76
Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários	BRRECRCTF004	RECR11	2.086,00	R$109,20	R$227.791,20
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis	BRSHPHCTF008	SHPH11	361,00	R$831,22	R$300.070,42
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	BRTGARR08M15	TGAR13	1,00	144,03	144,03
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BRXPLGR12M12	XPLG13	136,00	121,30	16.496,80
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BRXPLGR13M11	XPLG14	2.496,00	121,30	302.764,80

Demonstrativo dos Custos das Ofertas

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, sem prejuízo de poderem ser incorridas pelo Gestor e posteriormente reembolsadas pelo Fundo:

	Custos Indicativos das Ofertas FII - Base (R$)	% em relação às Ofertas (2)	Valor por Cota (R$)
Comissão de Coordenação e Estruturação (Volume Base – sem *Gross Up*) (1) (3)	750.000,00	0,50	0,50
Tributos sobre Comissão de Coordenação e Estruturação (Volume Base – sem *Gross Up)*	750.000,00	0,50	0,50
Comissão de Distribuição (Volume Base - sem *Gross Up*) (1) (3)	3.000.000,00	2,00	2,00
Tributos sobre Comissão de Distribuição	480.630,87	0,32	0,32
Assessores Legais	193.691,20	0,13	0,13
Taxa de Registro na CVM – Oferta Primária	317.314,36	0,21	0,21
Taxa de Registro na CVM – Oferta Secundária	35.200,00	0,02	0,02

	Custos Indicativos das Ofertas FII - Base (R$)	% em relação às Ofertas (2)	Valor por Cota (R$)
Taxa de Listagem B3	10.143,10	0,01	0,01
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,01	0,01
B3 - Taxa de Distribuição Padrão	88.791,11	0,06	0,06
Taxa de Registro na Anbima[1]	15.021,00	0,01	0,01
Outras Despesas	20.000	0,01	0,01
TOTAL	5.672.888,67	3,78	3,78

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

*(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial das Ofertas de R$143.330.000,00 (*cento e quarenta e quatro milhões e trezentos e trinta mil reais*). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.*

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente auferidas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições das Ofertas - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 81 deste Prospecto Preliminar.

Outras Informações

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

Administrador
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS
Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte
CEP 22250-911 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Rodrigo Ferrari
Tel.: (11) 3383-2715
E-Mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com l OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "FII Navi Imobiliário Total Return" e, então, clicar em, "Prospecto Preliminar");

Coordenador Líder
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon
CEP 22440-032 - Rio de Janeiro – RJ
At.: Mercado de Capitais
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública Primária e Secundária de Cotas de Emissão do NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Gestor
NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.
Av. Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon
CEP 22.440-035 - –Rio de Janeiro - RJ
At.: Gustavo Ribas
Tel.: +55 (21) 3590-2410
E-mail: operations.imobiliario@navi.com.br
Website: www.navi.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e
4º andares - Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Telefone: (11) 2146-2000
www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar "Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário").

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "", buscar por "Navi Imobiliário Total Return 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").

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre as Ofertas, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante as Ofertas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Ofertas; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM nº 400, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400.

Os Ofertantes prestaram declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre as Ofertas, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante as Ofertas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Ofertas; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM nº 400, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Ofertas; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito das Ofertas. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre as Ofertas, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400.

As declarações de veracidade do Coordenador Líder, dos Ofertantes e do Administrador estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos III, IV e V, respectivamente.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados

diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador poderá ser encontrada no Capítulo XIV do Regulamento.

Obrigações do Administrador

Conforme explicitado no Regulamento, o Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias e outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo em observância estrita às limitações impostas pelo Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, em especial no artigo 30 da Instrução CVM nº 472, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

(i) Selecionar e aprovar os imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, considernado a opinião do Gestor, de acordo com a Política de Investimentos (observadas as atribuições do Gestor);

(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 aos Ativos Alvo e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotista e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento do Fundo;

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

(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 (ii) acima até o término do procedimento;

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

(ix) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(x) Observar as disposições constantes no Regulamento e neste Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; 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.

O Administrador do Fundo deve providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo do Administrador;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

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

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

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

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Compete ao Administrador, observado o disposto no Regulamento:

(i) executar, se aplicável, as decisões de investimento em Cotas de FII, em demais Ativos Imobiliários e, excepcionalmente, em Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento tomadas pelo Gestor, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a política de investimento prevista no Regulamento, ocasião em que o Administrador justificará por escrito sua recusa;

(ii) gerir individualmente a carteira de imóveis, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, nos termos estabelecidos no Regulamento; e

(iii) adquirir, alienar e transferir, sob qualquer forma legítima, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, nos termos estabelecidos no Regulamento.

O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Disposições referentes à Assembleia Geral do Fundo

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) Demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) Alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM nº 472;

(iii) Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) Emissão de novas cotas, salvo na hipótese prevista no Art. 12 do Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;

(v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;

(vii) Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(viii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

(ix) 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;

(x) Alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472; e

(xii) Alteração da Taxa Total de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472;

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso "i" acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral de Cotistas referida acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no subitem anterior, desde que o faça por unanimidade.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, 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.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, observadas as seguintes disposições:

(i) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) A convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas 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 ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas.

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

Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do Fundo e dos quóruns previstos no Regulamento, serão considerados pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, com relação às cotas efetivamente integralizadas do Fundo, desconsiderando-se, assim as cotas eventualmente subscritas porém ainda não integralizadas.

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

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas 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 no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas ("Maioria Simples").

Dependem da aprovação por Maioria Simples 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, VIII, XI e XII do caput do artigo 34 do Regulamento.

Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva assembleia geral de cotistas.

O Administrador poderá encaminhar aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
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.

É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 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.

O Administrador 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.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

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) 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 nº 472.

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

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo:

a) seu Administrador ou seu Gestor;

b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima, quando:

a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima; ou

b) 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.

Representante dos Cotistas

O Fundo poderá ter até 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado os prazos e procedimentos do artigo 42 do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Capítulo XVII do Regulamento.

Política de Exercício de Direito de Voto

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever Cotas de FII, dentre outros Ativos Alvo e excepcionalmente, Ativos de Liquidez nos termos do Regulamento, que confiram aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará 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 Cotas de FII, dentre outros Ativos Alvo e excepcionalmente, Ativos de Liquidez nos termos do Regulamento, 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: https://www.navi.com.br/files/Grupo%20Navi%20-%20Pol%C3%ADtica%20de%20Voto.pdf

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.

Dissolução, liquidação e amortização parcial de cotas

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. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM nº 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM nº 555.

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.

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.

Após a partilha do ativo, o Administrador 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 pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

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.
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, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Caso o Administrador encontre 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, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento do Fundo, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Nesta hipótese, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente artigo, 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. o Administrador e/ou empresa por este 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 ao Administrador data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, 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 do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, conforme o caso, 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.

4. O NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

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

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

Base Legal

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

Duração

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

Público Alvo

O Fundo destina-se a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

Objetivo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação primordialmente, em Cotas de FII e, complementarmente, de demais Ativos Imobiliários, e, excepcionalmente nos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento.

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

b) 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

c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

Após 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do Fundo, o Fundo deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em Cotas de FII.

Adicionalmente ao disposto acima, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na política de investimento do Fundo definida no Capítulo III do Regulamento.

Competirá à Administradora, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pelo Gestor, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

A Administradora poderá, para fins do disposto acima, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis de titularidade do Fundo, competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Política de investimentos

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador por indicação do Gestor, conforme o caso, e nos termos da legislação aplicável, 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.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez, conforme definido no Regulamento.

É permitida a realização de operações de compra e venda de um mesmo ativo financeiro em um mesmo dia ("operações day trade").

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 conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

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, nos termos do Capítulo XX do Regulamento.

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

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades da Administradora e do Gestor:

I. aplicar recursos na aquisição 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 sejam do setor imobiliário e não sejam Ativos Imobiliários e/ou 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 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 (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no artigo 24, §2º do Regulamento.

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.

O Fundo por meio de seu Gestor, ou pela Administradora por recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, poderá realizar operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários, inclusive as Cotas de FII, na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que autorizado pela legislação e a regulamentação em vigor, não sendo necessária posterior aprovação em sede de assembleia geral de cotistas

Assembleia de Conflito de Interesses

Nos termos da aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2020, os Cotistas aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, a aquisição de cotas pelo Fundo de fundos de investimento imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS.** Dessa forma, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta poderão ser destinados à aquisição das referidas cotas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO, INCLUSIVE A NÃO DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE EM RELAÇÃO ÀS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" NA PÁGINA 146 DESTE PROSPECTO.**

Mercado de Fundos Imobiliários

Fundos Imobiliários

De acordo com a Instrução CVM nº 472, o Fundo de Investimento Imobiliário é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Os FIIs são constituídos como condomínios fechados, podendo ter prazo de duração determinado ou não.

A destinação dos recursos do FII deve ser definida pelo gestor do fundo, de acordo com sua estratégia, tendo em vista a política de investimentos do fundo. O administrador, por outro lado, é responsável pelo atendimento a todas a normas aplicáveis ao fundo assim como pela fiscalização do cumprimento do regulamento por parte do gestor.

Os FIIs devem distribuir, ao final de cada semestre, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme exigido pela Lei nº 8.668/93.

Diagrama Simplificado de Funcionamento de um FII. Elaboração Navi.

Patrimônio e Política de Investimento

É permitido aos FIIs, além do investimento direto em imóveis, a aquisição de títulos e valores mobiliários, tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), cotas de outros FIIs, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), além de outras possibilidades definidas na Instrução CVM nº 472.

Vantagens de Investimentos em FIIs

Além da isenção tributária sobre os rendimentos, os FIIs conferem uma série de vantagens em relação ao investimento direto em imóveis, no que se refere a liquidez, risco, qualidade de ativos, diversificação, entre outros quesitos, conforme ilustrado na tabela abaixo:

Critério	Investimento em FII	Investimento direto em imóvel
Imposto de Renda	**Isento** de IR nos rendimentos	**Não isento**
Risco de vacância	**Menor**. Diluição do risco de vacância (diversos inquilinos)	**Maior**. Concentração do risco de vacância (poucos ou apenas um inquilino)
Liquidez	**Alta**. Possibilidade de liquidez imediata através do mercado secundário em bolsa	**Baixa**. Venda apenas no mercado privado, com menor liquidez
Potencial de diversificação	**Alto**. Com baixo dispêndio, a aquisição de cotas de FIIs permite exposição indireta a portfólios de imóveis de diferentes setores em diversas geografias	**Baixo**. Cada unidade imóbiliária exige grande dispêndio de capital, levando a uma maior concentração da carteira. Além disso, investidores pessoa física em sua maior parte ficariam restritos aos segmentos residencial e de salas comerciais
Risco de crédito	**Menor**. FIIs tem, em diversos casos, acesso a risco de crédito corporativo, levando a menores riscos de inadimplência, além de usufruir do benefício da diversificação, diluindo risco do portfólio	**Maior**. Inquilinos são em geral pessoas físicas ou pequenos empresários, com menor capacidade de crédito e maior risco de inadimplência
Qualidade dos ativos	**Maior**. FIIs, por possuírem mais patrimônio, conseguem ter acesso a ativos de maior qualidade, com melhores especificações técnicas e alta qualidade de inquilinos	**Menor,** devido à menor disponibilidade individual de capital e à maior concentração de risco aliada a pior risco de crédito do inquilino, em geral.
Dispêndio de tempo	**Menor**. A administração e gestão do fundo é realizada por profissionais.	**Maior**. É necessário negociar contratos individualmente, buscar novos inquilinos em caso de vacância, investir na manutenção e melhorias do imóvel, etc.

Comparação entre investimento em FII e investimento direto em imóvel. Elaboração Navi.

Vale notar que, conforme previsto na legislação vigente, para gozar da isenção tributária sobre os rendimentos, o FII deverá aplicar 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.

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.

Performance da Classe de Ativos

Os Fundos Imobiliários historicamente apresentam retornos superiores aos da bolsa, além de demonstrarem menos risco. Desde a criação do IFIX em 2011, o índice superou em mais de três vezes o retorno acumulado do Ibovespa, com um nível de volatilidade quase de quatro vezes menor.

Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário ("FoFII")

O artigo 45 da Instrução CVM nº 472 permite que FIIs invistam em cotas de outros FIIs. Sendo assim, os "FoFII" são FIIs que investem preponderantemente em cotas de outros FIIs com o objetivo de obter renda e ganho de capital. Os proventos

recebidos pelo investidor se referem (i) aos rendimentos recebidos pelo fundo através de seus investimentos em outros FIIs e (ii) os ganhos de capital resultante da estratégia de negociação de ativos em carteira (venda de ativos com lucro) subtraídos os custos.

Diagrama simplificado de funcionamento de um FoFII. Elaboração Navi.

Ao investir em um FoFII, o investidor terceiriza a um gestor especializado a seleção e o balanceamento de uma carteira de FIIs. Com o crescimento da indústria de FIIs e o subsequente aumento do número de fundos passíveis de investimento e com o surgimento de novos segmentos de atuação para os FIIs, manter um portfólio balanceado de FIIs pode exigir muita dedicação de tempo e energia do investidor. Além disso, oportunidades de investimento através de ofertas públicas distribuídas com esforços restritos, que não são registradas na CVM e em sua maioria não estariam disponíveis para investidores de varejo, podem ser objeto de investimento pelo FoFII. Em suma, o FoFII é um veículo com maior capacidade de alocação, que possui mais acesso e possibilidade de realização de investimentos, e possui uma carteira diversificada de FIIs com gestão dedicada, sendo, portanto, alternativa para se ter um portfólio equilibrado com gestão ativa objetivando renda recorrente e ganhos de capital.

Processo de Investimento

O processo de investimento realizado pelo Gestor é dividido em três fases:

Fase 1: análises e estudos de cenários em que os analistas de investimentos traçam cenários macro e microeconômicos, confrontando-os com os cenários já precificados no mercado visando encontrar oportunidades de investimento;

Fase 2: construção do portfólio, momento este em que se buscam ativos capazes de capturar as oportunidades identificadas na etapa anterior através de análises quantitativa e qualitativa criteriosas para a escolha dos ativos com melhor assimetria de retorno que permitam balancear o portfólio e reduzir risco; e

Fase 3: a reavaliação e acompanhamento da estratégia adotada, através de diligente acompanhamento das condições de mercado e evolução do risco dos investimentos.

Tendo em vista a principal estratégia do Fundo será o investimento em Cotas de FII geridos por terceiros, são considerados diferentes aspectos qualitativos dos gestores dos fundos-alvo, no processo de tomada de decisão, tais como:

1. Aspectos institucionais, como histórico do gestor, estrutura societária, informação sobre a equipe, reputação e experiência passada;

2. Aspectos legais e regulatórios ou qualquer situação que deponha contra seus sócios ou equipe; e

3. Filosofia de investimento, processo de investimento, estratégias e estilo de alocação e o seu comprometimento com a política de investimento do fundo.

No processo de seleção e alocação de ativos, o Gestor possui as seguintes estruturas de comitês: (i) Comitê de Investimentos; (ii) Comitê de Monitoramento e Rebalanceamento do Portfólio; (iii) Comitê de Riscos e Compliance (do Grupo Navi); e (iv) Comitê de Crise.

(i) Comitê de Investimentos: é um órgão de caráter técnico, com o viés de reunir os seus membros para a discussão dos estudos técnicos elaborados pela equipe de análise acerca das possibilidades de investimentos, bem como pelo estabelecimento de diretrizes gerais de investimento. Esse comitê deve se reunir semanalmente, para que sejam apresentadas e apreciadas as oportunidades e teses de investimento.

(ii) Comitê de Monitoramento e Rebalanceamento do Portfólio: é um órgão de caráter técnico, com o intuito de reavaliar periodicamente os ativos que compõem o portfólio de cada fundo, observar a atribuição de performance da carteira e avaliar a composição da carteira por segmento, liquidez, classe de ativos, estratégia, entre outros. Além disso, é o comitê em que são discutidos os novos dados do setor e tendências da indústria, com o intuito de substanciar decisões de alteração de composição de portfólio. Esse comitê deve se reunir mensalmente ou em menor periodicidade, se necessário.

(iii) Comitê de Riscos e Compliance: com atuação específica em relação à seleção e monitoramento de investimentos, esse comitê presta suporte às equipes de gestão na análise das partes envolvidas em uma transação, averiguando fatos relevantes relacionados à integridade, reputação, entre outros, acompanhamento de processos de diligência financeira, contábil e fiscal, se aplicável, diligência jurídica e das garantias, avaliação de pontos de não conformidade, avaliação do apetite a risco do Gestor e faixas de tolerância a desvios, e ainda, verificar a conformidade com as estratégias de investimento de cada veículo gerido pelo Gestor.

(iv) Comitê de Crise: é um órgão de caráter técnico, com o viés de definir uma estratégia para proteger um fundo de uma situação de *default* ou de qualquer outro evento possa causar prejuízo potencialmente irreparável aos veículos geridos pelo Gestor. Tal comitê é chamado em caráter excepcional e de urgência (em até 24 horas após o recebimento de informação relevante) por quaisquer um dos membros dos outros comitês, sejam eles: Diretor de Gestão, equipe de análise e Diretor de Compliance.

Estudo de Viabilidade

Os critérios para a elaboração do Estudo de Viabilidade e dos Ativos que vierem a compor o patrimônio do Fundo integram o presente Prospecto como Anexo VII deste Prospecto.

Visto que o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, recomendamos a leitura atenta ao fator de risco constante do item 5 "Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade" deste Prospecto, na página 130.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.

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

Remuneração do Administrador

Pela administração do Fundo, o Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa Total de Administração") equivalente a 1.00% a.a. (um por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total 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, e que deverá ser paga diretamente ao Administrador observando valor mínimo mensal conforme descrito abaixo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo:

a) De R$1,000.00 (mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses;
b) De R$ 10,000.00 (dez mil reais) mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês;
c) De R$ 20,000.00 (vinte mil reais) mensais a partir do 25º (vigésimo quinto) mês.

A Taxa Total de Administração já contempla (b) os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo a ser pago a terceiros, observado o disposto no Regulamento; e (c) os serviços de escrituração das cotas do Fundo a ser pago a terceiros, nos termos do Regulamento, no valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre (c.1) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (c.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa Total de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R$ 5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A Taxa Total 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 Total de Administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo, descrita na letra "c" acima, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas de emissão do Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa Total 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 Total de Administração.

Na data deste Prospecto, pelos serviços prestados ao Fundo, o Administrador fará jus a 20% (vinte por cento) da Taxa de Total de Administração ("Remuneração do Administrador").

Remuneração do Gestor

A diferença entre a Taxa Total de Administração e a Remuneração do Administrador, posteriormente aos respectivos pagamentos e conforme previsto no Contrato de Gestão, será destinada ao Gestor pela gestão do Fundo ("Taxa de Gestão").

Na data deste Prospecto, pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus a 80% (oitenta por cento) da Taxa de Total de Administração.

Fica estabelecido que, na hipótese de (i) destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa (conforme abaixo definido); ou (ii) renúncia pelo Gestor em razão da redução da Taxa Total de Administração, ou ainda, em caso de fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo, permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Gestor da (a) Taxa de Gestão e Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do contrato de gestão, de forma

proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver; (b) Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável) ("Taxa de Gestão por Substituição"), sendo certo que referida taxa está incluída na Taxa Total de Administração; e (c) da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que a Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto.

Taxa de Perfomance

O Gestor fará jus a partir do 7º (sétimo) mês, inclusive, de funcionamento do Fundo, contados da data da primeira integralização de cotas da 1ª Emissão à (i) Taxa de Gestão, estando incluída na Taxa Total de Administração, nos termos acima descritos e conforme previsto no contrato de gestão, a qual será calculada e paga nos termos supramencionados; e (ii) taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x {[Resultado] – [PL Base * (1+Índice de Correção)]}

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5+ (títulos com prazo para o vencimento igual ou superior a cinco anos) ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website (no endereço http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: [(1 + média IMA-B 5+ do período mencionado)^(quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance/252)-1]. 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 da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

- Resultado conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Corrigidas)]

Onde:

$$\text{Distribuições corrigidas: } = \sum_{i=m} \frac{\text{Rendimento} * (1+\text{Índice de Correção mês n})}{(1 + \text{índice de correção mês i})}$$

Onde:

- PL Contábil = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo.
- Rendimento = rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.

- i = Mês de referência

- n = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

Taxa de ingresso e taxa de saída

O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de novas cotas, os investidores que adquirirem novas cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das novas cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

Perfil 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$ 243.46 bilhões (dados Anbima, setembro/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2496 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$ 32,08 bilhões e 95 fundos sob Administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em setembro 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:

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

Perfil do Coordenador Líder

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

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

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

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

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

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

Perfil do Gestor

O Gestor integra o Grupo Navi, que é atualmente é formado pelas seguintes empresas, além do próprio Gestor: Navi Holding Participações S.A. ("Navi Holding"), Navi Capital - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi Capital"), Navi Yield – Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi Yield"), Navi Allocation - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi Allocation"), Navi Real Estate Ventures - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi Ventures"), Navi International - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Navi International") e Navi Lab Investimentos Ltda, cujo objeto social, assim como o da Navi Holding, é apenas o de participar em outras sociedades.

Organograma do Grupo Navi

Abaixo encontram-se os objetos sociais de cada uma das gestoras do Grupo Navi:

Navi Capital

Constituída em 16 de fevereiro de 2017, a Navi Capital atua com foco na gestão de fundos de investimento regidos pela Instrução CVM n° 555, classificados como "Ações" e "Multimercado", destinados ao público em geral e para investidores qualificados. A Navi Capital poderá adotar estratégias diversas para os fundos de investimento sob gestão, dentre os quais destacamos: (i) Long Short; (ii) Long Biased; (iii) Long Only; (iv) Previdência.

Navi Yield

A Navi Yield desenvolve as suas atividades com foco na aquisição de ativos financeiros de crédito privado, sendo esta a sua estratégia principal, realizando a gestão de fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 555, classificados como "Multimercado" e "Renda Fixa", destinados ao público em geral e para investidores qualificados e profissionais, bem como de FIDCs, destinados a investidores qualificados e profissionais.

Navi Allocation

A Navi Allocation desenvolve suas atividades com foco na gestão de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento e outros ativos no Brasil ou no exterior, nos termos da regulamentação da CVM.

Navi Ventures

A Navi Ventures desenvolve suas atividades com foco na gestão de fundos de investimento nos termos da regulamentação da CVM, que tenham por objetivo preponderante investir (i) diretamente através da aquisição de terrenos, imóveis construídos e/ou em fase de construção e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais ou residenciais construídos e/ou em fase de construção e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas; e/ou (ii)

indiretamente em imóveis mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades que invistam em imóveis, incluindo mas não se limitando sociedades de propósito específico; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário também geridos pela Sociedade ou por terceiros; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações geridos por terceiros.

Navi International

A Navi Internacional cuida da gestão de carteira de valores mobiliários, com foco na atividade de gestão de carteiras administradas e fundos de investimento de titularidade de investidores residentes no exterior, bem como de outros fundos, empresas e veículos de investimento constituídos no Brasil ou no exterior com o propósito de receber aplicações de tais fundos e carteiras, que tenham por objetivo preponderante investir em ações ou outro títulos e valores mobiliários de emissão de companhias abertas ou fechadas.

Navi Selection (Gestor)

A Navi Selection foi constituída em 09 de junho de 2020 para desenvolver suas atividades com foco na gestão de (i) Fundos de Investimento Imobiliários que tenham por objetivo investir preponderantemente em Cotas de FII geridos por terceiros, assim como em valores mobiliários relacionados a ativos imobiliários, destinados ao público em geral e para investidores qualificados e profissionais e de (ii) fundos de investimento multimercado, conforme regulados pela Instrução CVM nº 555.

Possíveis Conflitos de Interesse

As gestoras do Grupo Navi reconhecem que podem se encontrar em situação de possíveis conflitos de interesse. Nesse sentido, são compromissos das gestoras: (i) adotar uma postura transparente com os seus clientes, fornecedores e demais participantes do mercado, cumprindo com o princípio do *full disclosure*; (ii) promover e preservar a independência de atuação de cada uma das gestoras; (iii) adotar as melhores práticas na mitigação de eventuais conflitos de interesse.

O detalhamento das regras para mitigação de conflitos de interesse pode ser consultado no Código de Ética do Grupo Navi, disponível no website do grupo: https://www.navi.com.br/.

Organograma Funcional do Gestor

Histórico Profissional do Time de Gestão

Gustavo Ribas (Gestor)

Por 7 anos (2012 - 2019), Gustavo foi executivo do grupo 3G, iniciando como analista de renda variável na 3G Capital e, posteriormente, se tornando membro do Comitê de Investimentos para América Latina. De 2016 a 2019, foi diretor da tesouraria global do Burger King, nos EUA, e *head global* de *real estate*. Sua carreira começou no Banco BBM (2005 - 2010) e, entre 2010 e 2012, foi analista de renda variável no Itaú Asset. É economista formado pela UFRJ, advogado pela UERJ e mestre em Economia e Finanças pela FGV, EPGE. Se uniu ao time da Navi em 2019 como sócio.

Luis Stacchini (*Head* de análise)

Por 8 anos (2012 - 2020), Luis foi analista de *Equity Research*, cobrindo o setor imobiliário no Credit Suisse, tendo sido o analista responsável pela cobertura do setor desde 2018. Foi ranqueado entre os melhores analistas do setor pela revista *Institutional Investor* nos anos de 2019 e 2020 como analista-chefe do setor e entre os anos de 2014 a 2017 como membro da equipe. Se juntou ao time da Navi em 2020 como sócio. É engenheiro de produção formado pela Poli-USP e a possui a certificação CFA desde 2017.

Daniel Lee (Analista de FIIs)

Possui cinco anos de experiência profissional, com passagens pelas empresas Visagio e Ball Corporation. Está na Navi há dois anos, inicialmente no time de *operations* e, agora, como analista de FIIs. É engenheiro de produção pela UFRJ, com formação em finanças pela COPPEAD.

Cinco Principais Fatores de Riscos

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos Ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior

àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos 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 diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

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

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

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia

da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº472; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador do Fundo e/ou geridos pelo Gestor é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Os Investidores, ao aceitarem participar das Ofertas, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição ou da celebração do Contrato de Compra e Venda de Cotas, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária e da Segunda Emissão; sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições das Ofertas – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições das Ofertas – Destinação dos Recursos", na página 65 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de

condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 Alvo 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.

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

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

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 do Fundo. 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. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes das Ofertas, 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 cotas do Fundo e de seus rendimentos.

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, 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.

Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos 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 tributário

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

operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatórios

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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.

Risco de desempenho passado

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Riscos Atrelados aos FII investidos

Pode não ser possível para o Administrador e/ou Gestor identificar falhas na administração ou na gestão destes FII, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Risco a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo investirá, primordialmente, seus recursos em Cotas de FII, dentre outros ativos, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII investidos, incluindo, mas não se limitando aos seguintes:

(i) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelos FII investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FII investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

(ii) Risco relativo às informações disponíveis sobre os FII investidos

O Fundo investirá em Cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII

Investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

(iii) Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio dos FII Investidos

A análise do potencial econômico da região dos ativos indiretamente investidos pelo Fundo 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 por tais FII investidos, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FII investidos poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco 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.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, 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 de investimento, 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.

Risco do Estudo de Viabilidade

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

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos Ativos, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos 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 diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

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.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes das Ofertas 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 das Ofertas, 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.

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas direta ou indiretamente aos Ativos, 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 e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco operacional

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser parte em diversas ações judiciais, nas esferas cível, tributária e trabalhista e/ou procedimentos administrativos ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis em tais processos judiciais ou procedimentos administrativos ou arbitrais, ou, ainda, que ele tenha reservas

suficientes para arcar com eventuais perdas. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja necessário mediante a subscrição e integralização de cotas pelos Cotistas, que poderão ser chamados a arcar com eventuais perdas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por Quórum Qualificado poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativa a novas emissões de cotas

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

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre

outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

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 do Fundo, 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.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, considerando a opinião do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar 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.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Riscos relativos aos Ativos Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da a política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados 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 Alvo 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 que o Fundo possa vir a ter. Os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII atualmente estão 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 de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário (conforme página 137 deste Prospecto), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

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

Risco 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.

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 do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento)

de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas serem chamados a efetuar aportes de capital

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

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

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

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em Cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, a variação do

valor dos Ativos Alvo, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta Primária e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta Primária serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

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

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

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

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.

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, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas.

Risco imobiliário

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

telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, 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.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão 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, o que poderá afetar diretamente o Fundo. 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 ser chamados a 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.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) e/ou por quaisquer fundos de investimento investido, 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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens 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.

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir 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.

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.

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

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

Riscos ambientais

Os imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

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

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração do Fundo e/ou 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 ao Fundo e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

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

Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis

Os bens imóveis que compõem (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento), lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

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

Risco de desastres naturais e sinistro

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

os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

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

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de imóveis (nos casos excepcionais em que estes integrem a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento) e/ou de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

Risco de exposição associados à locação de imóveis

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

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB nº 1.585/15. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos nos Regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH e LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Risco relativo ao Fundo ser constituído na forma de condomínio fechado

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

A importância do Gestor

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

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em 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.

II. Riscos relativos às Ofertas.

Riscos da não colocação do Montante Inicial das Ofertas

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta Primária, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Novas Cotas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta Primária. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta Primária, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial das Ofertas, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta Primária

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, as Ofertas serão canceladas, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Primária, ocasionará o cancelamento inclusive da Oferta Secundária, sendo todos os Boletins de Subscrição e/ou os Contratos de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, automaticamente cancelados e/ou rescindidos. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante das Ofertas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Ofertas.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta Secundária

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Secundária, a Oferta Secundária será cancelada, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Secundária, ocasionará o cancelamento exclusivamente da Oferta Secundária, sendo todos os Contratos de Compra e Venda de Cotas automaticamente rescindidos. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante das Ofertas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Secundária.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem

potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Cotas de FII administrados pelo Administrador do Fundo e/ou geridos pelo Gestor é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Os Investidores, ao aceitarem participar das Ofertas, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição ou da celebração do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição, pelo Fundo, de Cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos no referido Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta Primária, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições das Ofertas – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições das Ofertas – Destinação dos Recursos", na página 65 deste Prospecto Preliminar.

Risco de potencial conflito de interesse em relação às cotas de fundos de investimento imobiliário.

Nos termos da aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2020, os Cotistas aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, a aquisição de cotas pelo Fundo de fundos de investimento imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos **SEM A DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES CONFLITADAS.** Tais situações, ainda que já aprovadas ou a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente os valores das Cotas.

O FATO DE A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2020 NÃO TER ESTABELECIDO CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, NOS TERMOS DO ENTENDIMENTO ATUAL DA CVM

ACERCA DO TEMA, PODERÁ GERAR QUESTIONAMENTOS PELOS COTISTAS ACERCA DAS AQUISIÇÕES, UMA VEZ QUE REALIZADAS SEM OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA TANTO.

Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo possui 30,96% (trinta inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

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

Além disso, o Administrador exerce atividades similares em outros fundos de investimento imobiliário, que poderá colocá-lo em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco de Não Colocação da Oferta Secundária e de Distribuição Parcial da Oferta Primária

A Oferta Secundária não será colocada, caso a totalidade das Novas Cotas não seja subscrita no âmbito da Oferta Primária. Dessa forma, na hipótese de não subscrição da integralidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), a Oferta Secundária será automaticamente cancelada, com o consequente não atendimento das disposições dos respectivos Pedidos de Reserva relacionados à Oferta Secundária. A Oferta Secundária também conta com a possibilidade de subscrição parcial das Cotas Ofertadas, observado o Montante Mínimo da Oferta Secundária, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400. Dessa forma, a não subscrição da totalidade das Novas Cotas fará com o que o Fundo detenha um patrimônio menor do que o estimado inicialmente, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, as Ofertas serão canceladas, de modo que o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Primária, ocasionará o cancelamento inclusive da Oferta Secundária. Caso haja integralização e a Oferta Primária seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Novas Cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

A Oferta Primária terá prioridade de recebimento das ordens em relação à Oferta Secundária

A Oferta Primária terá prioridade de recebimento das ordens em relação à Oferta Secundária de acordo com o Procedimento de Alocação previsto na página 68 deste Prospecto. Enquanto o Montante Inicial da Oferta Primária não for sido atingido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Primária; e (b) caso o Montante Inicial da Oferta Primária já tenha sido atingido, o Investidor será automaticamente alocado na Oferta Secundária. Desta Forma, caso (i) o Investidor seja alocado na Oferta Secundária serão aplicáveis ao seu Pedido de Reserva apenas as condicionantes por ele assinaladas em relação à Oferta Secundária, nos termos dos

incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400; e (ii) o Investidor seja alocado na Oferta Primária serão aplicáveis ao seu Pedido de Reserva apenas as condicionantes por ele assinaladas em relação à Oferta Primária, nos termos dos incisos I e II do artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento das Ofertas

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3", na página 80 deste Prospecto Preliminar, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento das Ofertas. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas nas Ofertas

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas nas Ofertas. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto das Ofertas (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

A participação de Pessoas Vinculadas nas Ofertas poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas às Ofertas poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva, Boletins de Subscrição e Contratos de Compra e Venda de Cotas feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito das Ofertas, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável às Ofertas, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva, Boletins de Subscrição e/ou rescindir, conforme o caso, Contratos de Compra e Venda de Cotas que tenha(m) recebido e informar imediatamente os

respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão das Ofertas, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem ou realizem o pagamento das Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta Primária poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização das Ofertas. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização das Ofertas.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

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

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

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

III. Demais riscos

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

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

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do

Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727/08, acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

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

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução RFB 1.585.

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

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

C) Outras considerações

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

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

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM AS OFERTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM AS OFERTAS

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

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.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com os Ofertantes

Na data deste Prospecto, o Administrador e os Ofertantes não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à participação dos Ofertantes como cotistas do Fundo, administrado pelo Administrador, ou à atuação dos Ofertantes como clientes de produtos e serviços financeiros comumente oferecidos no mercado pelo Administrador ou empresas a ele ligadas. O Administrador e os Ofertantes não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos por empresas ligadas ao Gestor, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer

relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com os Ofertantes

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e os Ofertantes não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à participação dos Ofertantes no âmbito da presente Oferta, ou à atuação dos Ofertantes como clientes de produtos e serviços financeiros comumente oferecidos no mercado pelo Coordenador Líder ou empresas a ele ligadas. O Coordenador Líder e os Ofertantes não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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

O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Escriturador com os Ofertantes

Na data deste Prospecto, o Escriturador e os Ofertantes não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à participação dos Ofertantes como cotistas do Fundo, cujas cotas são escrituradas pelo Escriturador, ou à atuação dos Ofertantes como clientes de produtos e serviços

financeiros comumente oferecidos no mercado pelo Escriturador ou empresas a ele ligadas. O Escriturador e os Ofertantes não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com os Ofertantes

Os Ofertantes não mantem, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. Os Ofertantes e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco

ANEXOS

ANEXO I - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRICK 21

ANEXO II - ATAS DAS ASSEMBLEIAS QUE APROVARAM, DENTRE OUTROS, O PREÇO UNITÁRIO DA COTA, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA SEGUNDA EMISSÃO, AS OFERTAS, A RENÚNCIA DOS COTISTAS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, BEM COMO O REGULAMENTO VIGENTE

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

ANEXO V - DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

ANEXO VI - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472

ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRICK 21

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 21

A **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/MF 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, qualidade de instituição administradora ("Administradora"), resolve:

(a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1993"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 21** ("Fundo");

(c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo;

(d) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;

(e) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

Rio de Janeiro, 01 de novembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2019.11.01 18:10:24 -03'00'

Nome:
Cargo:

DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2019.11.01 18:10:36 -03'00'

Nome:
Cargo:

1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATAS DAS ASSEMBLEIAS QUE APROVARAM, DENTRE OUTROS, O PREÇO UNITÁRIO DA COTA, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA SEGUNDA EMISSÃO, AS OFERTAS, A RENÚNCIA DOS COTISTAS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, BEM COMO O REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME n° 35.652.252/0001-80

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 07 DE DEZEMBRO DE 2020

1. **DATA E LOCAL:** Realizada em 07 de dezembro de 2020, às 10h00, remotamente, tendo em vista: (i) os recentes 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) conforme disposto no item VI da Deliberação 849 da CVM de 31 de março de 2020.

2. **PRESENÇAS:** Cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo, restando dispensada a convocação da presente Assembleia, que assinam a presente Ata eletrônica / digitalmente.

3. **MESA:** Presidente: Sr. Reinaldo Adão; Secretário: Sr. Mauricio Magalhaes.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo;

(ii) a segunda emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), a ser objeto de oferta pública de distribuição primária ("Oferta Primária") e realizada em conjunto com a oferta pública de distribuição secundária, pelos atuais cotistas do Fundo ("Ofertantes"), de cotas de emissão do Fundo ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Ofertas"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400");

(iii) a renúncia dos atuais Cotistas do Fundo ao direito de preferência para subscrição e integralização das cotas da Segunda Emissão e da Oferta Primária;

(iv) a contratação da instituição líder responsável por intermediar as Ofertas;

(v) a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia.

5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia e após a discussão da matéria, os cotistas aprovaram, por unanimidade, expressamente e sem quaisquer restrições:

(i) Aprovar o novo teor do regulamento do Fundo, que devidamente alterado e consolidado, passa a vigorar na forma do Anexo I à presente Ata ("Regulamento");

(ii) Aprovar a Segunda Emissão de Cotas e a Oferta Primária, pelo Fundo, a ser realizada em conjunto com a Oferta Secundária, pelos Ofertantes, nos termos do Anexo II à presente Ata;

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

(iii) Aprovar a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência para subscrição e integralização das cotas objeto da Segunda Emissão e da Oferta Primária;

(iv) 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 sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), para intermediar as Ofertas na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação;

(v) Autorizar o Administrador e o Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário abaixo indicados

Mesa:

DocuSigned by: Reinaldo Adao A8FD3DA868E1432...	DocuSigned by: Mauricio Magalhaes 4B3B3A647EB54AC...
Reinaldo Adão	**Mauricio Magalhaes**
Presidente	Secretário

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

ANEXO I

REGULAMENTO DO
NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO DO
NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O **NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS 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 físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, **(i)** até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, ("Instrução CVM 400"), ou **(ii)** até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476.

§ 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/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, 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) indicado no § 3º abaixo.

https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate

§ 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.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

§ 4º O **FUNDO** é gerido pela **NAVI YIELD – ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS**

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

FINANCEIROS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.745.508/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, conjunto 82, Torre Norte, Itaim Bibi, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.661, em 04 de fevereiro de 2020, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("**GESTOR**").

§ 5º Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código Anbima'), o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliário Gestão Ativa".

CAPÍTULO II - DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é aplicar, primordialmente, em cotas de 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"), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472:

I. certificados de recebíveis imobiliários;

II. letras hipotecárias;

III. letras de crédito imobiliário;

IV. letras imobiliárias garantidas;

V. debêntures de companhias do setor imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

VI. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido); e

VII. excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no parágrafo segundo deste Artigo, o **FUNDO** poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

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

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. 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

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º Após 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em Cotas de FII.

§ 3º - 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.

§ 4º - Competirá à **ADMINISTRADORA**, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pelo **GESTOR**, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento.

§ 5º A **ADMINISTRADORA** poderá, para fins do §4º acima, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis de titularidade do **FUNDO**, nos termos do inciso VIII do *caput* deste artigo, competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA,** por indicação do **GESTOR**, 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"):

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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 – É permitida a realização de operações de compra e venda de um mesmo ativo financeiro em um mesmo dia ("*operações day trade*").

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, ("Instrução CVM 555") conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, sem prejuízo do disposto no Art. 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

§ 1º - Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§ 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**:

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

I. aplicar recursos na aquisição 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 sejam do setor imobiliário e não sejam Ativos Imobiliários e/ou 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 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 (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no artigo 24, §2º desse Regulamento.

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 ("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 S.A. –**

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

Brasil, Bolsa Balcão ("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 - Na hipótese prevista no § 6º, II acima, as cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição de cotas por investidores profissionais.

§ 9º - Ao término da subscrição e integralização da 1ª 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 5.000.000 cinco milhões de cotas, com valor unitário inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R$ 500.000.000,00

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

(quinhentos 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 20.000 (vinte mil) cotas, no montante de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

§ 2º - 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.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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 nº 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

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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, conforme aplicável, 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 Total 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, se houver, 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.

§ 7º - Em caso de distribuição parcial de cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os investidores poderão, no ato de subscrição, condicionar sua adesão a que haja distribuição (i) da totalidade das cotas objeto da oferte pública; ou (ii) de uma quantidade mínima de cotas, equivalente à totalidade das cotas por ele subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, que não poderá ser inferior ao montante mínimo da oferta em questão. Na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das cotas indicadas no respectivo boletim de subscrição.

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

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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 dêem 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 – Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e o estipulado no inciso II do artigo 18 abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª Emissão de cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. 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 destinação dos recursos provenientes da integralização observando que:

(i) Integralização. As cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista.

(ii) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

(iii) Amortizações e Resgate. O **FUNDO**, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

Parágrafo Primeiro - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no item I do Parágrafo Segundo abaixo.

Parágrafo Segundo – Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou, ainda, (iv) a possibilidade de existir prêmio ou desconto em relação ao valor de mercado das Cotas;

II. no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os Cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações na data de corte a ser estabelecida nos documentos da nova oferta, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela Central Depositária da B3, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3 e pelo escriturador;

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

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

compromisso de investimento;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas que já tiverem sido integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do fundo, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o 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 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

X - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 14 - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso tais despesas e custos

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** por pura discricionariedade destes.

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15 - Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, 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, poderá, a critério do **GESTOR**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 14º (décimo quarto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou 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**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

§ 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 percentual mínimo.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Para suprir deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, 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 ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

§ 5º - Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 6º - 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 ou por sucessão a qualquer título.

§ 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 - A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Alvo e Ativos de Liquidez (exceto Bens Imóveis), exerça os direitos decorrentes da titularidade destes, bem como celebre todo e qualquer instrumento e pratique os atos necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão.

Art. 17 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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. 18 - 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, os seguintes serviços facultativos:

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. 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;

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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 recomendações do **GESTOR**.

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

Art. 20 - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas e restrições que lhe são impostas por força de lei e da regulamentação aplicáveis e deste Regulamento.

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

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e as recomendações do **GESTOR**;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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;

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VII. administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VIII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

X. 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;

XI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo ao **ADMINISTRADOR** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

XV. 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, se for o caso;

XVI. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do **GESTOR**;

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 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 **FUNDO**:

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**;

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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;

IX. 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;

X. constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados, inclusive podendo estes possuir empréstimos ou crédito, anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. 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** por meio de seu **GESTOR**, ou pela **ADMINISTRADORA** por recomendação e/ou aconselhamento do **GESTOR**, poderá realizar operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários, inclusive as Cotas de FII, na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que autorizado pela legislação e regulamentação em vigor, não sendo necessária posterior aprovação em sede de assembleia geral de cotistas.

§ 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**.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

CAPÍTULO XIII - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 25 – A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa Total de Administração") equivalente a 1.00% a.a. (um por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total 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, e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA** observando valor mínimo mensal conforme descrito abaixo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do **FUNDO**, sendo certo que a Taxa Total de Administração já contempla (b) os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** a ser pago a terceiros, observado o disposto no item (i) do §4º deste artigo; e (c) os serviços de escrituração das cotas do **FUNDO** a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo, no valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre (c.1) o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a Taxa Total de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R$ 5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**.

a) De R$1,000.00 (mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses;
b) De R$ 10,000.00 (dez mil reais) mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês;
c) De R$ 20,000.00 (vinte mil reais) mensais a partir do 25º (vigésimo quinto) mês.

§ 1º - A Taxa Total 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 Total 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 de emissão do **FUNDO**.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa Total 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 Total de Administração.

§ 4º - O **GESTOR** fará jus a partir do 7º (sétimo) mês, inclusive, de funcionamento do **FUNDO**, contados da data da primeira integralização de cotas da 1ª Emissão à ***(i)*** taxa de gestão, estando incluída na Taxa Total de Administração, nos termos do *caput* e conforme previsto no contrato de gestão ("Taxa de Gestão"), a qual será calculada e paga nos termos do § 1º acima; e ***(ii)*** taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, observado o disposto no §9º abaixo. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x {[Resultado] – [PL Base * (1+Índice de Correção)]}

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

  Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5+ (títulos com prazo para o vencimento igual ou superior a cinco anos) ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website (no endereço http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: [(1 + média IMA-B 5+ do período mencionado)^(quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance/252)-1]. 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 da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

- Resultado conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Corrigidas)]

Onde:

Distribuições corrigidas: $= \sum_{i=m} \frac{\text{Rendimento} * (1+\text{Índice de Correção mês n})}{(1 + \text{índice de correção mês i})}$

Onde:

- **PL Contábil** = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo.

- **Rendimento =** rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

- **i** = Mês de referência
- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

§ 5º. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre 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. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§ 7º. Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do **FUNDO** são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

§ 8º. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 9º. - Fica estabelecido que, na hipótese de (i) destituição ou substituição do **GESTOR** sem Justa Causa (conforme abaixo definido); ou (ii) renúnica pelo **GESTOR** em razão da redução da Taxa Total de Administração, ou ainda, em caso de fusão, incorporação, cisão, transformação do **FUNDO,** permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** da (a) Taxa de Gestão e Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do contrato de gestão, de forma proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver; (b) Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável) ("Taxa de Gestão por Substituição"), sendo certo que referida taxa está incluída na Taxa Total de Administração; e (c) da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que a Taxa de Performance será paga apenas ao **GESTOR** do **FUNDO** que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto.

§ 10º. - Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o **FUNDO**, mediante envio de notificação do **ADMINISTRADOR** nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão,

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o **GESTOR** receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

§ 11º. - Para fins do disposto no § 9º acima, entende-se por Justa Causa a (i) atuação do **GESTOR** com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao Fundo e/ou aos Cotistas, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (ii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (iii) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.

CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos 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 o sucessor da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, conforme o caso, 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, 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**.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

§ 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**.

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.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

Parágrafo Único – 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 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

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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, ("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, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;

III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

IV. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

V. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VI. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

VII. 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;

VIII. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

IX. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;

X. alteração da Taxa Total de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472; e

XI. destituição ou substituição do **GESTOR**.

§ 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 da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do Fundo, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, 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.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

§ 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 deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, 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.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

§ 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, IV, V, IX, X, XI do caput do Art. 34 acima.

§ 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,

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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**;

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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**;

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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 30 de junho 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 Total de Administração, e a Taxa de Performance;

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

§ 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**, consultor especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** 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, LIQUIDAÇÃO 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.**

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

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, ("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.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

CAPÍTULO XXII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60 - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, 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 confiram 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.navi.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 – O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos riscos descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

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.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

ANEXO II

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA SEGUNDA EMISSÃO E DAS OFERTAS

Número da Emissão	2ª (segunda) emissão das cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta Primária	Inicialmente, até R$ 144.500.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.
Montante Total da Oferta Secundária	R$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.
Quantidade total de Cotas das Ofertas	A ser definido após a fixação do Preço Unitário da Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de novas cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária.
Montante Mínimo da Oferta Primária	A Oferta Primária terá o montante mínimo de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na data de emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, as Ofertas serão canceladas.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir lote adicional de novas cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das novas cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro das Ofertas à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e das Ofertas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As novas cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária.
Registro das Ofertas	As Ofertas serão registradas na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM nº 472/08, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.
Público-alvo das Ofertas	As Ofertas são destinadas a investidores institucionais e investidores não institucionais definidos nos documentos das Ofertas e que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

	Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis. No âmbito das Ofertas não será admitida a subscrição de novas cotas ou a aquisição das cotas ofertadas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM nº 494/11.
Preço Unitário da Cota	A ser definido posteriormente com base no valor patrimonial da Cota admitindo ágio ou deságio em função das condições de mercado, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos investidores. O preço unitário da cota não considerará a Taxa de Distribuição.
Preço de Subscrição ou Aquisição	O preço unitário da cota, acrescido da Taxa de Distribuição.
Número de séries	Série única.
Taxa de Distribuição	Taxa em montante a ser definido quando da fixação do Preço Unitário das Cotas, que será devida pelos investidores adicionalmente ao Preço Unitário das Cotas e cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos das Ofertas, inclusive a comissão de estruturação e distribuição das Ofertas devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas das Ofertas que excederem a Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das novas cotas no âmbito da Oferta Primária, observado o Montante Mínimo da Oferta Primária. Não será admitida a distribuição parcial das cotas ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, sendo que as cotas ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta Primária, as novas cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	montante de aproximadamente R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por investidor, a ser definido após a fixação do Preço Unitário da Cota, observado que a quantidade de novas cotas ou cotas ofertadas atribuídas ao investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos das Ofertas.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

Negociação e Custódia das Cotas na B3	As novas cotas e as cotas ofertadas, conforme o caso, serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as novas cotas serão liquidadas e custodiadas.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da presente Oferta Primária, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de novas cotas do Lote Adicional, serão destinados à aplicação pelo Fundo, primordialmente, em Cotas de FII e, complementarmente nos demais ativos previstos no Regulamento do Fundo, a serem selecionados de forma ativa e discricionária pelo Gestor.
Período de Distribuição	O prazo de distribuição pública das novas cotas e das cotas ofertadas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Forma de Subscrição e Integralização ou Aquisição	As Cotas serão subscritas ou adquiridas, conforme o caso, durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto das Ofertas serão distribuídas por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Demais Termos e Condições das Ofertas	Os demais termos e condições das Ofertas estarão previstos nos documentos das Ofertas.

DocuSign Envelope ID: 12259FF0-00F5-4159-99FE-2D0D218F4C59

NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME n° 35.652.252/0001-80

LISTA DE PRESENÇA DA
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 07 DE DEZEMBRO DE 2020

Nome	CPF/CNPJ	Assinatura
DANIEL LEE MORAES	147.872.517-67	DocuSigned by: Daniel Lee C157A41CF40E41F...
GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE	055.328.027-93	DocuSigned by: Gustavo Ribas 40CAF1E0B4E443A...
LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI	367.886.078-85	DocuSigned by: Luis Guilherme Braga Stacchini 84330193DF2E489...
SAILOR FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO	35.610.897/0001-50	DocuSigned by: 1A328C99DAEB4BB... DocuSigned by: 5EAB4E3C1F92499...

FATO RELEVANTE

NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.652.252/0001-80

O **NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472**"**), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 35.652.252/0001-80 ("Fundo"), neste ato representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar (parte), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, nos termos do Artigo 21, XIII, do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada e divulgada nesta mesma data ("Regulamento" e "AGE", respectivamente), que os cotistas do Fundo aprovaram, por meio da mesma AGE, a segunda emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), a ser objeto de oferta pública de distribuição primária ("Oferta Primária") e realizada em conjunto com a oferta pública de distribuição secundária, pelos atuais cotistas do Fundo ("Ofertantes"), de cotas de emissão do Fundo ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Ofertas"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), sendo que o montante inicial da Oferta Primária será de, inicialmente, até R$ 144.500.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definido abaixo), e o montante total da Oferta Secundária será de R$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição. A quantidade total de cotas das Ofertas será definida após a fixação do preço unitário da cota, podendo ser (i) aumentada em em até 20% (vinte por cento) a quantidade das novas cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, ou (ii) diminuída em virtude da distribuição parcial da Oferta Primária, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, observado o montante mínimo da Oferta Primária, sendo que não será admitida a distribuição parcial das cotas ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. O preço unitário da cota será definido posteriormente com base no valor patrimonial da cota, admitindo ágio ou deságio em função das condições de mercado, desde que aplicado de forma igualitária

à totalidade dos investidores. O preço unitário da cota não considerará a taxa de distribuição, equivalente a montante a ser definido quando da fixação do preço unitário das cotas, que será devida pelos investidores adicionalmente ao preço unitário das cotas e cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos das Ofertas ("Taxa de Distribuição"). As Ofertas serão destinadas a investidores institucionais e investidores não institucionais definidos nos documentos das Ofertas e que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Fato Relevante e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Regulamento e na AGE, que está disponível para consulta nos canais oficiais de divulgação por meio do Site da Administradora e do Site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("Fundos Net").

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO OU A VENDA, PROMESSA DE VENDA OU SOLICITAÇÃO À PARTICIPAÇÃO DAS OFERTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO APENAS DIVULGAR A APROVAÇÃO DAS OFERTAS, NOS TERMOS PREVISTOS NA INSTRUÇÃO CVM 472, E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM ATO DE DIVULGAÇÃO OU DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS OFERTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE FATO RELEVANTE.

São Paulo, 07 de dezembro de 2020.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,
administrador do NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME n° 35.652.252/0001-80

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 10 DE FEVEREIRO DE 2021

1. **DATA E LOCAL:** Realizada em 10 de fevereiro de 2021, às 10h00, remotamente, tendo em vista: (i) os recentes 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) conforme disposto no item VI da Deliberação 849 da CVM de 31 de março de 2020.

2. **PRESENÇAS:** Cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo, restando dispensada a convocação da presente Assembleia, que assinam a presente Ata eletrônica / digitalmente, bem como representantes do atual gestor do Fundo e do Novo Gestor (conforme definido abaixo).

3. **MESA:** Presidente: Sr. Reinaldo Adão; Secretário: Sr. Mauricio Magalhaes.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a substituição do atual gestor do Fundo pela **NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Av. Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.658.373/0001-64, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório nº 18.360, de 12 de janeiro de 2021 ("Novo Gestor"), com efeito a partir de 12 de fevereiro de 2021 ("Data de Transferência"), sendo que o Novo Gestor assumirá efetivamente as atribuições de gestor do Fundo no dia útil seguinte à Data de Transferência ("Data de Abertura");

(ii) a alteração da denominação do Fundo para **NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

(iii) a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, para fins de atendimento de exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3") no âmbito da Oferta (conforme definido abaixo);

(iv) a re-ratificação dos termos e condições da segunda emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), a ser objeto de oferta pública de distribuição primária ("Oferta Primária") e realizada em conjunto com a oferta pública de distribuição secundária, pelos atuais cotistas do Fundo ("Ofertantes"), de cotas de emissão do Fundo ("Oferta

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Ofertas"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), conforme originalmente aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 07 de dezembro de 2020 ("AGC"), para fins de atendimento de exigências formuladas pela CVM e B3 no âmbito da Oferta;

(v) a ratificação das demais deliberações aprovadas pela AGC que não tenham sido expressamente alteradas pela presente Assembleia; e

(vi) a autorização ao Administrador e ao Novo Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os Cotistas, por unanimidade, deliberaram pela aprovação dos itens (i) a (vi) da ordem do dia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário abaixo indicados.

Mesa:

DocuSigned by: Reinaldo Adao A8FD3DA868E1432...

Reinaldo Adão
Presidente

DocuSigned by: Mauricio Magalhaes 4B3B3A647EB54AC...

Mauricio Magalhaes
Secretário

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

ANEXO I

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME n° 35.652.252/0001-80

REGULAMENTO DO
NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O **NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN 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 físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, **(i)** até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), ou **(ii)** até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

§ 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/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, 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) indicado no § 3º abaixo.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate

§ 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.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

§ 4º O **FUNDO** é gerido pela **NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Av. Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.658.373/0001-64, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório nº 18.360, de 12 de janeiro de 2021, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("**GESTOR**").

§ 5º Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código Anbima'), o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliário Gestão Ativa".

CAPÍTULO II - DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é aplicar, primordialmente, em cotas de 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"), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472:

I. certificados de recebíveis imobiliários;

II. letras hipotecárias;

III. letras de crédito imobiliário;

IV. letras imobiliárias garantidas;

V. debêntures de companhias do setor imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

VI. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido); e

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

VII. excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no parágrafo segundo deste Artigo, o **FUNDO** poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

§ 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;

II. 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

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º Após 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em Cotas de FII.

§ 3º - 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.

§ 4º - Competirá à **ADMINISTRADORA**, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pelo **GESTOR**, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento.

§ 5º A **ADMINISTRADORA** poderá, para fins do §4º acima, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis de titularidade do **FUNDO**, nos termos do inciso VIII do *caput* deste artigo, competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA,** por

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

indicação do **GESTOR**, 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 – É permitida a realização de operações de compra e venda de um mesmo ativo financeiro em um mesmo dia ("*operações day trade*").

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, ("Instrução CVM 555") conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, sem prejuízo do disposto no Art. 45, parágrafo sexto, da Instrução CVM 472, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

§ 1º - Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§ 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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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 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 sejam do setor imobiliário e não sejam Ativos Imobiliários e/ou 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 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 (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no artigo 24, §2º desse Regulamento.

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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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 ("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 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão** ("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 - Na hipótese prevista no § 6º, II acima, as cotas somente poderão ser negociadas

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição de cotas por investidores profissionais.

§ 9º - Ao término da subscrição e integralização da 1ª 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 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, com valor unitário inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em classe e série única ("1ª Emissão"). A oferta de cotas da 1ª Emissão foi concluída mediante a colocação parcial de 55.000 (cinquenta e cinco mil) cotas, atingindo o montante total de R$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), sendo que as cotas não distribuídas foram canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

§ 2º - 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.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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 nº 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, conforme aplicável, 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 Total 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.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

§ 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, se houver, 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.

§ 7º - Em caso de distribuição parcial de cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os investidores poderão, no ato de subscrição, condicionar sua adesão a que haja distribuição (i) da totalidade das cotas objeto da oferte pública; ou (ii) de uma quantidade mínima de cotas, equivalente à totalidade das cotas por ele subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, que não poderá ser inferior ao montante mínimo da oferta em questão. Na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das cotas indicadas no respectivo boletim de subscrição.

Art. 11 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, 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 dêem 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**.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

CAPÍTULO VII - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 12 – Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá, a seu exclusivo critério, considerando a opinião do **GESTOR**, deliberar por realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, na data de corte a ser estabelecida nos documentos da nova emissão, nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e o estipulado no inciso II do artigo 18 abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª Emissão de cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos. 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 destinação dos recrusos provenientes da integralização observando que:

(i) Integralização. As cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista.

(ii) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

(iii) Amortizações e Resgate. O **FUNDO**, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação.

Parágrafo Primeiro - Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no item I do Parágrafo Segundo abaixo.

Parágrafo Segundo – Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas,

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou, ainda, (iv) a possibilidade de existir prêmio ou desconto em relação ao valor de mercado das cotas;

II. no âmbito das emissões que venham a ser realizadas, os cotistas terão, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, nos termos da legislação em vigor, o direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações na data de corte a ser estabelecida nos documentos da nova emissão, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis previstos pela Central Depositária da B3, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Geral, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3 e pelo escriturador;

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

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas que já tiverem sido integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período, sendo certo que, em se

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

tratando da primeira distribuição de cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do fundo, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472;

VII. nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o 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 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

X - A integralização das cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 14 - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; não obstante, a cada nova emissão de cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso tais despesas e custos sejam exclusiva e integralmente pagas com recursos da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** por pura discricionariedade destes.

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

Art. 15 - Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, 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 poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, considerando a opinião do **GESTOR**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 14º (décimo quarto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, considerando a opinião do **GESTOR**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

§ 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 percentual mínimo.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Para suprir deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, 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 ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

§ 5º - Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 6º - 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 ou por sucessão a qualquer título.

§ 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 - A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Alvo e Ativos de Liquidez (exceto Bens Imóveis), exerça os direitos decorrentes da titularidade destes, bem como celebre todo e qualquer instrumento e

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

pratique os atos necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão.

Art. 17 - 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. 18 - 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, os seguintes serviços facultativos:

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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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. 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 a opinião do **GESTOR**.

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

Art. 20 - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas e restrições que lhe são impostas por força de lei e da regulamentação aplicáveis e deste Regulamento.

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

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, considerando a opinião do **GESTOR**;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de 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;

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VII. administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VIII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

X. 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;

XI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo ao **ADMINISTRADOR** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XV. 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, se for o caso;

XVI. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, considerando a opinião do **GESTOR**;

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 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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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

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;

IX. 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;

X. constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados, inclusive podendo estes possuir empréstimos ou crédito, anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. 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** por meio de seu **GESTOR**, ou pela **ADMINISTRADORA** por recomendação e/ou aconselhamento do **GESTOR**, poderá realizar operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários, inclusive as Cotas de FII, na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que autorizado pela legislação e regulamentação em vigor, não sendo necessária posterior aprovação em sede de assembleia geral de cotistas.

§ 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 por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa Total de Administração") equivalente a 1.00% a.a. (um por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total 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, e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA** observando valor mínimo mensal conforme descrito abaixo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do **FUNDO**, sendo certo que a Taxa Total de Administração já contempla (b) os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** a ser pago a terceiros, observado o disposto no item (i) do §4º deste artigo; e (c) os serviços de escrituração das cotas do **FUNDO** a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo, no valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

(c.1) o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a Taxa Total de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R$ 5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**.

a) De R$1,000.00 (mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses;
b) De R$ 10,000.00 (dez mil reais) mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês;
c) De R$ 20,000.00 (vinte mil reais) mensais a partir do 25º (vigésimo quinto) mês.

§ 1º - A Taxa Total 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 Total 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 de emissão do **FUNDO**.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa Total 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 Total de Administração.

§ 4º - O **GESTOR** fará jus a partir do 7º (sétimo) mês, inclusive, de funcionamento do **FUNDO**, contados da data da primeira integralização de cotas da 1ª Emissão à ***(i)*** taxa de gestão, estando incluída na Taxa Total de Administração, nos termos do *caput* e conforme previsto no contrato de gestão ("Taxa de Gestão"), a qual será calculada e paga nos termos do § 1º acima; e ***(ii)*** taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, observado o disposto no §9º abaixo. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x {[Resultado] – [PL Base * (1+Índice de Correção)]}

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

  Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5+ (títulos com prazo para o vencimento igual ou superior a cinco anos) ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website (no endereço http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: [(1 + média IMA-B 5+ do período mencionado)^(quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance/252)-1]. 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 da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

- Resultado conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Corrigidas)]

Onde:

Distribuições corrigidas: $= \sum_{i=m} \frac{\text{Rendimento} * (1+\text{Índice de Correção mês n})}{(1 + \text{índice de correção mês i})}$

Onde:

- **PL Contábil** = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo.

- **Rendimento =** rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.

- **i** = Mês de referência

- **n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

§ 5º. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre 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. Nesses termos, caso

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§ 7º. Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do **FUNDO** são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

§ 8º. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 9º. - Fica estabelecido que, na hipótese de (i) destituição ou substituição do **GESTOR** sem Justa Causa (conforme abaixo definido); ou (ii) renúnica pelo **GESTOR** em razão da redução da Taxa Total de Administração, ou ainda, em caso de fusão, incorporação, cisão, transformação do **FUNDO,** permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR** da (a) Taxa de Gestão e Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do contrato de gestão, de forma proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver; (b) Taxa de Gestão vigente à época de sua destituição/substituição nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável) ("Taxa de Gestão por Substituição"), sendo certo que referida taxa está incluída na Taxa Total de Administração; e (c) da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que a Taxa de Performance será paga apenas ao **GESTOR** do **FUNDO** que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto.

§ 10º. - Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o **FUNDO**, mediante envio de notificação do **ADMINISTRADOR** nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o **GESTOR** receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

§ 11º. - Para fins do disposto no § 9º acima, entende-se por Justa Causa a (i) atuação

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

do **GESTOR** com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções, que tenha causado perdas ou prejuízos substanciais ao Fundo e/ou aos cotistas, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (ii) condenação do **GESTOR** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme venha a ser comprovada exclusivamente por meio de decisão judicial de segundo grau de tribunal competente; ou (iii) impedimento do **GESTOR** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio **GESTOR**; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do **GESTOR**.

CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos 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 o sucessor da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, conforme o caso, 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, 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**.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

§ 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**.

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;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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 39-V 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.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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, ("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**;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;

III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

IV. emissão de novas cotas, salvo na hipótese prevista no Art. 12 deste Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;

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. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

IX. 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;

X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. 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; e

XII. alteração da Taxa Total de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

§ 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,

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do Fundo, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, 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 deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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, VIII, XI e XII do caput do Art. 34 acima.

§ 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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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) 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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

§ 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;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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 30 de junho 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 Total 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**;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

§ 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**, consultor especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** 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, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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, ("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**

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

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 confiram aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, 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 confiram 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.navi.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 – O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não poderão ser

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **O FUNDO e seus cotistas estão sujeitos, principalmente, aos riscos descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

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.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

ANEXO II

NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME n° 35.652.252/0001-80

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 10 DE FEVEREIRO DE 2021

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA SEGUNDA EMISSÃO E DAS OFERTAS

Número da Emissão	2ª (segunda) emissão das cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta Primária	Inicialmente, até R$139.037.900,00 (cento e trinta nove milhões, trinta e sete mil e novecentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.
Montante Total da Oferta Secundária	R$5.292.100,00 (cinco milhões, duzentos e noventa e dois mil e cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.
Quantidade total de Cotas das Ofertas	1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de novas cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Primária e o Montante Mínimo da Oferta Secundária, conforme o caso.
Montante Mínimo da Oferta Primária	A Oferta Primária terá o montante mínimo de R$42.817.900,00 (quarenta e dois milhões e oitocentos e dezessete mil e novecentos reais), na data de emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, as Ofertas serão canceladas.
Montante Mínimo da Oferta Secundária	A Oferta Secundária terá o montante mínimo de R$4.329.900,00 (quatro milhões, trezentos e vinte e nove mil e novecentos reais), na data de emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta Secundária exclusivamente será cancelada.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

	emitir lote adicional de novas cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das novas cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro das Ofertas à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e das Ofertas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As novas cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária.
Registro das Ofertas	As Ofertas serão registradas na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM nº 472/08, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.
Público-alvo das Ofertas	As Ofertas são destinadas a investidores institucionais e investidores não institucionais definidos nos documentos das Ofertas e que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis. No âmbito das Ofertas não será admitida a subscrição de novas cotas ou a aquisição das cotas ofertadas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM nº 494/11.
Preço Unitário da Cota	R$ 96,22 (noventa e seis reais e vinte e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.
Preço de Subscrição ou Aquisição	O preço unitário da cota, acrescido da Taxa de Distribuição, equivalente a R$100,00 (cem reais).
Número de séries	Série única.
Taxa de Distribuição	Taxa em montante de 3,93% (três inteiros e noventa e três centésimos por cento) do Preço Unitário das Cotas, totalizando o valor de R$3,78 (três reais e setenta e oito centavos) por Cota, que será devida pelos investidores adicionalmente ao Preço Unitário das Cotas e cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

	custos das Ofertas, inclusive a comissão de estruturação e distribuição das Ofertas devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas das Ofertas que excederem a Taxa de Distribuição serão (a) de responsabilidade do Fundo no tocante exclusivamente aos custos da Oferta Primária; e (b) de responsabilidade dos Ofertantes no tocante aos custos da Oferta Secundária.
Distribuição Parcial da Oferta Primária	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das novas cotas no âmbito da Oferta Primária, observado o Montante Mínimo da Oferta Primária. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta Primária, as novas cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas.
Distribuição Parcial da Oferta Secundária	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das cotas ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, observado o Montante Mínimo da Oferta Secundária. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta Secundária, as cotas ofertadas que não forem efetivamente adquiridas durante o período de distribuição deverão permanecer com o Ofertantes.
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R$4.811,00 (quatro mil e oitocentos e onze reais) por investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição, e R$5.000,00 (cinco mil reais) por investidor, considerando a Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de novas cotas ou cotas ofertadas, conforme o caso, atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos das Ofertas.
Negociação e Custódia das Cotas na B3	As novas cotas e as cotas ofertadas, conforme o caso, serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

	mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as novas cotas serão liquidadas e custodiadas.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta Primária, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de novas cotas do Lote Adicional, serão destinados à aplicação pelo Fundo, primordialmente, em Cotas de FII e, complementarmente nos demais ativos previstos no Regulamento do Fundo.
Período de Distribuição	O prazo de distribuição pública das novas cotas e das cotas ofertadas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Forma de Subscrição e Integralização ou Aquisição	As Cotas serão subscritas ou adquiridas, conforme o caso, durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto das Ofertas serão distribuídas por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Demais Termos e Condições das Ofertas	Os demais termos e condições das Ofertas estarão previstos nos documentos das Ofertas.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: E0409D4E-6FCE-4418-AFDB-FD557D715452

LISTA DE PRESENÇA

NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME n° 35.652.252/0001-80

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 10 DE FEVEREIRO DE 2021

Cotista:

Nome	CPF/CNPJ	Assinatura
DANIEL LEE MORAES	147.872.517-67	DocuSigned by: Daniel Lee Moraes 672BACB58BD54DF...
GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE	055.328.027-93	DocuSigned by: GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LE 40CAF1E0B4E443A...
LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI	367.886.078-85	DocuSigned by: Luís Guilherme Braga Stacchini 84330193DF2E489...
SAILOR FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO	35.610.897/0001-50	DocuSigned by: Felipe Babo B5B3C69109D54F7... DocuSigned by: 1A328C99DAEB4BB...

Gestor (substituído):

NAVI YIELD – ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.

Nome: DocuSigned by: Felipe Babo Lessa Campos B5B3C69109D54F7...
Cargo:

Nome: DocuSigned by: 1A328C99DAEB4BB...
Cargo:

Novo Gestor:

NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.

Nome: DocuSigned by: 1A328C99DAEB4BB...
Cargo:

Nome: DocuSigned by: GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE 40CAF1E0B4E443A...
Cargo:

Internal Use Only

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

xp investimentos

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA 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 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da oferta pública primária da segunda emissão de cotas do **NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Oferta Primária"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.252/0001-80 ("Fundo"), administrado pelo **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, CEP 22250-040, inscrita CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, no âmbito da oferta pública primária da segunda emissão de cotas do Fundo ("Oferta Primária") e da oferta pública secundária de cotas do Fundo ("Oferta Secundária", e quando referida em conjunto com a Oferta Primária, "Ofertas") por **(I) SAILOR FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.610.897/0001-50; **(II) GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº 055.328.027-93, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon; **(III) LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 47.769.635-9, incrito no CPF sob o nº 367.886.078-85, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, conjunto 82, Torre Norte, Itaim Bibi; e **(IV) DANIEL LEE MORAES**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.975.380-2, inscrito no CPF sob o nº 147.872.517-67, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala

601, Leblon ("Ofertantes"), no âmbito das Ofertas, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Ofertas; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito das Ofertas. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre as Ofertas, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2021

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
Assinado de forma digital por FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
Dados: 2021.02.11 01:29:38 -03'00'

GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755
Assinado de forma digital por GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755
Dados: 2021.02.11 01:30:14 -03'00'

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

Coordenador Líder

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

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, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.252/0001-80 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública primária da segunda emissão de cotas do Fundo ("Oferta Primária") e da oferta pública secundária de cotas do Fundo ("Oferta Secundária", e quando referida em conjunto com a Oferta Primária, "Ofertas") por **(I) SAILOR FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.610.897/0001-50; **(II) GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº 055.328.027-93, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon; **(III) LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 47.769.635-9, inscrito no CPF sob o nº 367.886.078-85, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, conjunto 82, Torre Norte, Itaim Bibi; e **(IV) DANIEL LEE MORAES**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.975.380-2, inscrito no CPF sob o nº 147.872.517-67, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon ("Ofertantes"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que (i) o prospecto das Ofertas ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre as Ofertas, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante as Ofertas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Ofertas; e (iv) é

responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2021

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2021.02.11 10:40:24 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Date: 2021.02.11 10:41:02 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDOA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Administrador

ANEXO V

DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 56B59C0A-212F-4420-BDE1-4DE4EE72B4AC

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

(I) SAILOR FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, fundo de investimento, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 35.610.897/0001-50, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, neste ato representado por seu gestor, **NAVI CAPITAL – ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, no 1.100, sala 601, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 27.133.825/0001-30, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para administrar recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório nº 15.947, de 23 de outubro de 2017 ("Sailor FIM" e "Navi Capital", respectivamente); **(II) GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE,** brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº 055.328.027-93, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon ("Gustavo"); **(III) LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI,** brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 47.769.635-9 e do CPF/ME nº 367.886.078-85, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, conjunto 82, Torre Norte, Itaim Bibi ("Luis Guilherme"); e **(IV) DANIEL LEE MORAES,** brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.975.380-2, inscrito no CPF sob o nº 147.872.517-67, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, 1100, sala 601, Leblon ("Daniel", e, quando referidos em conjunto "Ofertantes"), no âmbito da oferta pública primária da segunda emissão de cotas ("Oferta Primária") e da oferta pública secundária ("Oferta Secundária" e, quando referida em conjunto com a Oferta Primária, "Ofertas") Ofertantes de cotas do **NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.252/0001-80 ("Fundo"), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, declaram que (i) o prospecto das Ofertas ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre as Ofertas, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante as Ofertas são verdadeiras, consistentes,

corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Ofertas;

Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2021

SAILOR FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR

DocuSigned by:
Felipe Campos
Assinado por: FELIPE BABO LESSA CAMPOS:05353925750
CPF: 05353925750
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 11/02/2021 | 09:36:53 PST
ICP Brasil
B5B3C69109D54F72918C8E015FCCD4F7

DocuSigned by:
Assinado por: JOAO PAULO DE ARAGON MORAES BAPTISTA:106110...
CPF: 10611089700
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 11/02/2021 | 06:14:24 PST
ICP Brasil
1A328C99DAEB4BB28CDFEBEC1A97EC0A

GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE

DocuSigned by:
Gustavo Ribas
Assinado por: GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE:05532802793
CPF: 05532802793
Data/Hora da Assinatura: 11/02/2021 | 08:01:54 PST
ICP Brasil
40CAF1E0B4E443A8842AB012D74DF202

LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI

DocuSigned by:
Luis Guilherme Braga Stacchini
Assinado por: LUIS GUILHERME BRAGA STACCHINI:36788607885
CPF: 36788607885
Data/Hora da Assinatura: 11/02/2021 | 06:26:40 PST
ICP Brasil
84330193DF2E4892B6E993925D315296

DANIEL LEE MORAES

DocuSigned by:
Daniel Lee Moraes
Signed By: DANIEL LEE MORAES:14787251767
CPF: 14787251767
Signing Time: 11/02/2021 | 06:17:12 PST
ICP Brasil
672BACB58BD54DF2A6D5216671C6D068

ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	NAVI IMOBILIÁRIO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	35.652.252/0001-80
Data de Funcionamento:	31/07/2020	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR04TACTF002	**Quantidade de cotas emitidas:**	55.000,00
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:**	Junho
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
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) 3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	01/2021		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: NAVI YIELD – ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS	34..74.5.5/08/0-00	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, conjunto 82, Torre Norte, Itaim Bibi - São Paulo-SP	(21) 3590 2418
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: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S/A	02..33.2.8/86/0-01	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 serviços[1]:**			
	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**
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	Lucro na Venda	599.523,92	Capital
COTA DE FII - BB RENDA CORPORATIVA FDO INV IMOB - FII	Lucro na Venda	769.720,14	Capital
COTA DE FII - BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	Lucro na Venda	24.200,12	Capital
COTA DE FII - BRESCO LOGÍSTICA - FDO INV IMOB	Lucro na Venda	164.084,44	Capital
COTA DE FII - BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	Lucro na Venda	88.843,22	Capital

COTA DE FII - CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Lucro na Venda	51.599,93	Capital
COTA DE FII - CSHG IMOB. FOF - FDO INV. IMOB. - FII	Lucro na Venda	1.452.452,81	Capital
COTA DE FII - CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB	Lucro na Venda	830.610,32	Capital
COTA DE FII - CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	Lucro na Venda	2.417.867,94	Capital
COTA DE FII - CSHG PRIME OFFICES FDO INV IMOB - FII	Lucro na Venda	1.581.900,02	Capital
COTA DE FII - CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Lucro na Venda	180.726,27	Capital
COTA DE FII - CSHG RENDA URBANA-FII	Lucro na Venda	2.274.420,78	Capital
COTA DE FII - FATOR VERITA FDO INV IMOB - FII	Lucro na Venda	358.484,12	Capital
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	Lucro na Venda	2.229.110,89	Capital
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE	Lucro na Venda	75.465,69	Capital
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	Lucro na Venda	336.628,11	Capital
COTA DE FII - FDO INV IMOB GRAND PLAZA SHOPPING	Lucro na Venda	954.629,15	Capital
COTA DE FII - FDO INV IMOB GREEN TOWERS	Lucro na Venda	1.829.284,72	Capital
COTA DE FII - FDO INV IMOB OURINVEST LOGÍSTICA	Lucro na Venda	23.798,66	Capital
COTA DE FII - FDO INV IMOB SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS	Lucro na Venda	707.793,04	Capital
COTA DE FII - FDO INV IMOB TG ATIVO REAL	Lucro na Venda	937,52	Capital
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	Lucro na Venda	348.700,83	Capital
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. VBI CRI	Lucro na Venda	530.739,22	Capital
COTA DE FII - FDO. INVEST. IMOB. RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	Lucro na Venda	409.169,81	Capital
COTA DE FII - FII CSHG REAL ESTATE	Lucro na Venda	306.490,10	Capital
COTA DE FII - FII KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Lucro na Venda	454.045,25	Capital
COTA DE FII - FII XP MALLS	Lucro na Venda	398.578,21	Capital
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Lucro na Venda	146.157,66	Capital
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	Lucro na Venda	3.200.547,36	Capital
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	Lucro na Venda	174.048,24	Capital
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Lucro na Venda	577.763,12	Capital
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	Lucro na Venda	6.481.119,07	Capital
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL	Lucro na Venda	2.668.739,58	Capital
COTA DE FII - GUARDIAN LOGISTICA FDO. INVEST. IMOB.	Lucro na Venda	2.662.858,75	Capital
COTA DE FII - HABITAT II - FDO INT IMOB	Lucro na Venda	3.836.075,01	Capital

COTA DE FII - HECTARE CE - FDO INV IMOB	Lucro na Venda	646.900,90	Capital
COTA DE FII - HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBI	Lucro na Venda	409.711,98	Capital
COTA DE FII - HSI MALL FUNDO DE INVESTIMENTO	Lucro na Venda	566.934,70	Capital
COTA DE FII - KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	Lucro na Venda	481.251,35	Capital
COTA DE FII - LOGCP INTER FDO INV IMOB	Lucro na Venda	334.469,99	Capital
COTA DE FII - PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lucro na Venda	4.815.349,25	Capital
COTA DE FII - Pedro Shopping Center FII - Fundos Imobiliarios	Lucro na Venda	35.321,13	Capital
COTA DE FII - RIO BRAVO IFIX FDO INV IMOB	Lucro na Venda	226.430,03	Capital
COTA DE FII - URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lucro na Venda	46.288,56	Capital
COTA DE FII - Vinci Logística FII - Fundo de Investimento Imobiliário	Lucro na Venda	59.565,06	Capital
COTA DE FII - VINCI OFFICES FDO INV IMOB	Lucro na Venda	1.694.398,84	Capital
COTA DE FII - VOTORANTIM LOGÍSTICA	Lucro na Venda	1.346.890,05	Capital
COTA DE FII - XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Lucro na Venda	68.077,11	Capital
COTA DE FII - XP SELECTION FDO DE FUNDOS INV IMOB - FII	Lucro na Venda	43.432,57	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:

Conforme artigo 2º do Regulamento, o objeto do FUNDO é aplicar, primordialmente, em cotas de fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), nos termos do § 2º, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "Ativos Imobiliários"), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472: I. certificados de recebíveis imobiliários;; II. letras hipotecárias ("LH"); III. letras de crédito imobiliário ("LCI"); IV. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); V. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido); e VI. excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no parágrafo segundo deste Artigo, o FUNDO poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência ou não de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O valor patrimonial da cota encerrou o exercício em R$ 103.13

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O período foi marcado pelas menores taxas básica de juros praticadas no Brasil. Devido a isso houve uma migração de diversos investidores para ativos com melhores rendimentos, como por exemplo o mercado imobiliário. Soma-se a isso uma boa perspectiva do mercado de Real Estate, com a redução da vacância e retorno das demandas aquecidas.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Apesar da taxa de juros baixa, seguimos sem pressões inflacionárias esperadas no curto prazo. Com isso, o investimento em ativos imobiliários se mostra sólido. A recuperação da economia segue em ritmo lento, devido a cenários globais, contudo as reformas econômicas pelo governo podem gerar novo fluxo de investimentos.

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$)**		
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	167.483,70	SIM	1,50%
COTA DE FII - FDO INV IMOB GRAND PLAZA SHOPPING	212.152,68	SIM	3,92%
COTA DE FII - FDO INV IMOB SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS	300.070,42	SIM	5,28%
COTA DE FII - FDO INV IMOB TG ATIVO REAL	144,03	SIM	12,52%
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. VBI CRI	366.844,66	SIM	1,65%

COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	523.614,40	SIM	-0,37%
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	227.791,20	SIM	0,10%
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	583.680,00	SIM	1,94%
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL	327.821,76	SIM	0,29%
COTA DE FII - GUARDIAN LOGISTICA FDO. INVEST. IMOB.	536.928,00	SIM	9,15%
COTA DE FII - HABITAT II - FDO INT IMOB	587.340,00	SIM	7,44%
COTA DE FII - HECTARE CE - FDO INV IMOB	561.792,00	SIM	1,47%
COTA DE FII - HSI MALL FUNDO DE INVESTIMENTO	109.536,00	SIM	3,49%
COTA DE FII - KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	625.680,00	SIM	5,41%
COTA DE FII - PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	552.117,50	SIM	0,45%
COTA DE FII - XP LOG FDO INV IMOB - FII	319.261,60	SIM	3,34%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Método utilizado para cotas de FII mercado: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3

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:

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
.

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.fundoslistados@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 votas 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.fundoslistados@btgpacual.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 Oficio n° 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, salvos 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 as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o 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 suspensa 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 por seus serviços uma taxa de administração equivalente a ("Taxa Total de Administração") 1.00% (um por cento), a incidir sobre (a) o patrimônio líquido total do FII, ou (b) 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 Total de Administração"), sujeito, contudo, a um valor mínimo mensal , corrigido anualmente pelo IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do FUNDO, conforme abaixo: a) De R$1,000.00 (mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses; b) De R$ 10,000.00 (dez mil reais) mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês; c) De R$ 20,000.00 (vinte mil reais) mensais a partir do 25º (vigésimo quinto) mês.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
6.035,75	0,11%	0,00%

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. Certificado como CFA (Chartered Financial Analyst), certificado de distinção do mercado financeiro.
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	1,00	700,00	1,27%	0,00%	1,27%
Acima de 5% até 10%	2,00	9.300,00	16,91%	0,00%	16,91%
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%	1,00	45.000,00	81,82%	81,82%	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
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	10/08/2020	4.972,42	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	11/08/2020	4.972,69	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	12/08/2020	136.543,50	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	13/08/2020	49.519,99	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	18/08/2020	99,35	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	19/08/2020	45.302,47	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	19/08/2020	12.901,45	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	20/08/2020	14.851,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	20/08/2020	15.416,20	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	21/08/2020	14.124,51	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	21/08/2020	14.202,86	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	21/08/2020	154.127,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	21/08/2020	61.898,18	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	alienação	24/08/2020	3.505,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	aquisição	24/08/2020	13.510,66	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	24/08/2020	34.783,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	24/08/2020	146.824,30	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	24/08/2020	8.282,34	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	24/08/2020	46.602,70	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	24/08/2020	39.562,62	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	25/08/2020	30.865,30	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	25/08/2020	160.240,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	25/08/2020	293.004,10	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	aquisição	26/08/2020	3.401,06	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	26/08/2020	105.144,15	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	26/08/2020	25.585,79	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	26/08/2020	41.091,98	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	27/08/2020	87,70	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	27/08/2020	772,22	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	27/08/2020	5.778,43	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	27/08/2020	14.045,95	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	28/08/2020	74.417,58	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	28/08/2020	5.695,89	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	28/08/2020	53.616,12	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	31/08/2020	122.145,42	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	31/08/2020	5.584,96	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	31/08/2020	35.027,94	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	31/08/2020	89.157,07	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	aquisição	01/09/2020	119.446,29	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	01/09/2020	21.885,87	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	01/09/2020	282,11	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	01/09/2020	44.036,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -	aquisição	01/09/2020	98.425,09	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

VBI PRIME PROPERTIES					
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	02/09/2020	8.855,42	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	02/09/2020	375,06	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	02/09/2020	779,42	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	02/09/2020	16.702,15	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	03/09/2020	44.183,39	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	03/09/2020	282,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	03/09/2020	444,92	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	03/09/2020	30.799,44	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	04/09/2020	43.641,05	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	04/09/2020	1.679,74	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	04/09/2020	747,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	04/09/2020	19.312,19	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	08/09/2020	22.688,66	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	08/09/2020	95.736,23	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	08/09/2020	466,52	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	08/09/2020	1.000,23	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	08/09/2020	49.018,70	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	08/09/2020	4.886,37	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	09/09/2020	2.884,61	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	09/09/2020	644,06	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	09/09/2020	2.917,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	09/09/2020	111,24	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	alienação	10/09/2020	10.574,39	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	10/09/2020	184,33	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	10/09/2020	110,99	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	10/09/2020	15.508,89	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	10/09/2020	393,98	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM	alienação	11/09/2020	92,19	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

	BRASCAN LAJES CORPORATIVAS					FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	11/09/2020	52.563,42	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	11/09/2020	334,57	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	11/09/2020	34.703,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	alienação	14/09/2020	5.965,26	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	14/09/2020	1.856,72	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	14/09/2020	276,68	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	14/09/2020	23.448,19	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	14/09/2020	39.695,99	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	14/09/2020	39.660,86	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	aquisição	15/09/2020	84.220,82	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	alienação	15/09/2020	55.619,56	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	15/09/2020	45.577,37	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	15/09/2020	6.163,51	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	15/09/2020	43.537,69	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	15/09/2020	6.501,93	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	15/09/2020	25.822,35	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	15/09/2020	390.408,42	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	15/09/2020	436.698,07	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	16/09/2020	13.754,26	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	16/09/2020	7.465,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	16/09/2020	24.735,93	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	16/09/2020	17.382,13	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	16/09/2020	1.075,31	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	16/09/2020	23.746,55	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	16/09/2020	224,38	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	16/09/2020	66.190,66	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	aquisição	17/09/2020	51.878,56	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	alienação	17/09/2020	20.187,89	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII -	aquisição	17/09/2020	4.428,86	31/07/2020	BTG	

FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS					PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	17/09/2020	4.954,43	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	17/09/2020	9.204,66	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	17/09/2020	2.177,15	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	17/09/2020	123.920,74	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	17/09/2020	237.979,80	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	aquisição	18/09/2020	89.589,96	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	alienação	18/09/2020	82.256,33	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	18/09/2020	949,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	18/09/2020	946,86	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	18/09/2020	112,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	18/09/2020	101.732,19	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	aquisição	21/09/2020	89.250,50	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	alienação	21/09/2020	64.241,63	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	21/09/2020	664,36	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	21/09/2020	849,99	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	21/09/2020	10.760,61	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	21/09/2020	15.864,73	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	21/09/2020	141.147,26	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	21/09/2020	1.591,77	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	aquisição	22/09/2020	94.168,48	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	alienação	22/09/2020	37.982,22	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	22/09/2020	15.556,90	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	22/09/2020	37.137,09	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	22/09/2020	25.673,97	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	22/09/2020	2.760,18	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	22/09/2020	5.222,40	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	aquisição	23/09/2020	54.057,59	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	alienação	23/09/2020	308.361,74	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN	aquisição	23/09/2020	852,54	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

LAJES CORPORATIVAS					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	23/09/2020	2.736,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	23/09/2020	4.169,83	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	23/09/2020	32.808,95	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	23/09/2020	52.807,06	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	23/09/2020	47.838,19	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	23/09/2020	56.747,31	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	24/09/2020	1.430,61	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	24/09/2020	15.530,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	24/09/2020	6.888,22	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	24/09/2020	11.303,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	24/09/2020	54.241,90	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	24/09/2020	25.787,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	25/09/2020	2.626,57	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN	alienação	25/09/2020	18.755,28	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

LAJES CORPORATIVAS					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	25/09/2020	39.323,58	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	25/09/2020	1.246,30	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	25/09/2020	104.088,99	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	25/09/2020	202.484,79	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	25/09/2020	35.082,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	28/09/2020	90.960,28	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	28/09/2020	567,62	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	28/09/2020	929,54	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	28/09/2020	14.697,17	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	28/09/2020	4.730,05	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	28/09/2020	212.065,75	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	28/09/2020	136.525,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	28/09/2020	36.702,37	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG	aquisição	29/09/2020	21.657,40	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

PACTUAL CORP. OFFICE FUND					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	29/09/2020	17.746,03	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	29/09/2020	94,95	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	29/09/2020	12.135,44	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	29/09/2020	296,19	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	29/09/2020	456,95	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	29/09/2020	44.599,40	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	29/09/2020	60.134,16	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	30/09/2020	123.916,04	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	30/09/2020	114.753,18	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	30/09/2020	5.984,54	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	30/09/2020	94,48	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	30/09/2020	298,33	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	30/09/2020	1.491,99	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO	alienação	30/09/2020	24.610,87	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	30/09/2020	56.571,31	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	30/09/2020	70.033,48	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	01/10/2020	9.097,53	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	01/10/2020	1.683,18	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	01/10/2020	815,50	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	01/10/2020	18.362,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	01/10/2020	1.026,34	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	01/10/2020	17.306,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	02/10/2020	17.330,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	02/10/2020	289,13	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	02/10/2020	1.721,20	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	02/10/2020	149,36	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	02/10/2020	16.901,80	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE	aquisição	02/10/2020	14.080,03	31/07/2020	BTG PACTUAL

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	05/10/2020	9.153,50	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	05/10/2020	35.608,98	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	05/10/2020	664,69	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	05/10/2020	1.238,27	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	05/10/2020	14.797,92	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	05/10/2020	34.845,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	05/10/2020	49.719,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	06/10/2020	34.370,64	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	06/10/2020	3.767,47	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	06/10/2020	1.348,55	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	06/10/2020	74,54	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	06/10/2020	2.452,95	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	06/10/2020	65.615,85	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII -	aquisição	06/10/2020	5.571,89	31/07/2020	BTG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	06/10/2020	124.161,63	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	07/10/2020	16.771,09	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	07/10/2020	8.701,52	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	07/10/2020	95,80	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	07/10/2020	8.562,16	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	07/10/2020	118,81	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	07/10/2020	9.012,62	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	07/10/2020	2.598,39	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	07/10/2020	34.177,77	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	08/10/2020	34.500,52	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	08/10/2020	35.474,51	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	08/10/2020	758,04	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN	alienação	08/10/2020	11.386,22	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

LAJES CORPORATIVAS					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	08/10/2020	30.448,48	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	08/10/2020	50.818,88	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	08/10/2020	39.156,17	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	08/10/2020	54.870,97	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	09/10/2020	53.472,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	09/10/2020	16.641,14	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	09/10/2020	2.246,70	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	09/10/2020	114.031,09	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	09/10/2020	13.604,72	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	09/10/2020	6.140,46	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	09/10/2020	27.359,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	09/10/2020	100.751,63	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	09/10/2020	21.149,92	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB	aquisição	13/10/2020	46.935,45	31/07/2020	BTG PACTUAL

- FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND					SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	13/10/2020	17.775,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	13/10/2020	190,27	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	13/10/2020	28.173,63	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	13/10/2020	22.326,43	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	13/10/2020	23.517,80	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	13/10/2020	17.507,39	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	13/10/2020	8.907,02	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	13/10/2020	29.764,87	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	13/10/2020	13.540,37	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	14/10/2020	55.571,32	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	14/10/2020	49.254,81	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	14/10/2020	189,75	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	14/10/2020	2.558,59	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB.	alienação	14/10/2020	15.923,38	31/07/2020	BTG PACTUAL

FOF INTEGRAL BREI					SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	14/10/2020	15.336,06	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	14/10/2020	101.316,09	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	14/10/2020	259.791,21	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	14/10/2020	59.694,20	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	15/10/2020	13.329,05	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	15/10/2020	67.724,46	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	15/10/2020	192,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	15/10/2020	1.041,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	15/10/2020	152,62	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	15/10/2020	2.340,90	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	15/10/2020	3.014,48	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	15/10/2020	65.804,53	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	15/10/2020	12.601,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	16/10/2020	87.205,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	16/10/2020	38.378,45	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	16/10/2020	385,43	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	16/10/2020	569,72	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	16/10/2020	8.879,75	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	16/10/2020	72.926,26	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	16/10/2020	2.453,96	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	16/10/2020	289.262,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	16/10/2020	42.511,13	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	19/10/2020	53.972,65	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	19/10/2020	192,01	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	19/10/2020	20.539,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	19/10/2020	350,96	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -	aquisição	19/10/2020	23.630,39	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

VBI PRIME PROPERTIES					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	19/10/2020	197,33	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	20/10/2020	366.102,51	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	20/10/2020	297.074,52	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	20/10/2020	191,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	20/10/2020	49.306,29	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	20/10/2020	13.304,38	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	20/10/2020	997,79	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	20/10/2020	197,73	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	21/10/2020	194.996,70	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	21/10/2020	155.628,50	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	21/10/2020	96,01	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	21/10/2020	4.506,43	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	21/10/2020	33.740,21	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII -	alienação	21/10/2020	580,46	31/07/2020	BTG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA					PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	21/10/2020	21.967,11	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	21/10/2020	394,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	22/10/2020	72.752,07	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	22/10/2020	23.074,39	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	22/10/2020	296,74	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	22/10/2020	26.064,90	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	22/10/2020	78,38	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	22/10/2020	1.172,05	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	22/10/2020	2.294,36	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	22/10/2020	54.503,18	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	23/10/2020	8.777,35	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	23/10/2020	775,62	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -	aquisição	23/10/2020	11.725,49	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

FII CAMPUS FARIA LIMA					
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	aquisição	23/10/2020	21.810,82	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	alienação	23/10/2020	289,88	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	23/10/2020	19.821,59	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	26/10/2020	58.781,54	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	26/10/2020	29.063,69	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	26/10/2020	234,59	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	26/10/2020	3.664,10	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	aquisição	26/10/2020	56.336,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	26/10/2020	28.246,37	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	27/10/2020	59.046,15	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	27/10/2020	67.420,91	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	27/10/2020	2.286,26	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -	aquisição	27/10/2020	47.503,14	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

FII CAMPUS FARIA LIMA					
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	27/10/2020	22.356,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	alienação	27/10/2020	2.929,30	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	27/10/2020	61.645,81	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	28/10/2020	67.303,32	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	28/10/2020	93.502,24	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	28/10/2020	191,73	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	28/10/2020	95,74	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	28/10/2020	23.166,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	28/10/2020	34.382,89	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	28/10/2020	38.251,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	28/10/2020	24.866,48	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	aquisição	28/10/2020	56.398,23	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	alienação	28/10/2020	7.719,46	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE	aquisição	28/10/2020	130.702,88	31/07/2020	BTG PACTUAL

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	28/10/2020	52.592,69	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	29/10/2020	26.106,66	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	29/10/2020	55.751,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	aquisição	29/10/2020	287,59	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	29/10/2020	27.372,02	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	29/10/2020	20.968,54	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	29/10/2020	5.178,56	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	29/10/2020	3.287,56	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	alienação	29/10/2020	27.871,70	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	29/10/2020	51.100,57	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	29/10/2020	19.401,05	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	30/10/2020	41.897,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL	alienação	30/10/2020	512.560,43	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

CORP. OFFICE FUND					
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	30/10/2020	74.607,47	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	30/10/2020	39.201,19	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	alienação	30/10/2020	60.889,31	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	30/10/2020	117.523,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	30/10/2020	202.306,05	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	03/11/2020	26.038,03	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	03/11/2020	7.906,81	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	03/11/2020	11.839,61	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	03/11/2020	12.491,05	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	03/11/2020	32.479,73	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	04/11/2020	4.336,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	04/11/2020	3.971,06	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -	alienação	04/11/2020	6.667,28	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

VBI PRIME PROPERTIES					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	04/11/2020	1.090,99	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	05/11/2020	26.522,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	05/11/2020	2.859,98	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	05/11/2020	5.422,10	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	05/11/2020	5.636,90	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	aquisição	05/11/2020	16.652,11	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	05/11/2020	38.169,11	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	06/11/2020	117,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	06/11/2020	118,04	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	06/11/2020	44.317,21	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	alienação	09/11/2020	24.946,29	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	09/11/2020	4.623,68	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	09/11/2020	4.629,95	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	alienação	09/11/2020	571,50	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	09/11/2020	9.913,80	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	09/11/2020	20.288,93	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	10/11/2020	12.736,22	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	10/11/2020	1.302,52	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	alienação	10/11/2020	7.482,03	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	10/11/2020	15.978,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	11/11/2020	48.284,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	11/11/2020	10.821,12	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	11/11/2020	17.930,56	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	11/11/2020	29.284,93	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	aquisição	11/11/2020	861,33	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	alienação	11/11/2020	856,69	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE	aquisição	11/11/2020	7.421,84	31/07/2020	BTG PACTUAL

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	11/11/2020	42.747,28	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	12/11/2020	11.016,91	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	12/11/2020	25.878,74	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	12/11/2020	9.930,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	alienação	12/11/2020	64.113,38	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHO	aquisição	12/11/2020	21.989,08	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	12/11/2020	14.273,17	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	13/11/2020	31.959,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	13/11/2020	5.622,84	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	13/11/2020	19.649,59	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	13/11/2020	31.695,61	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	16/11/2020	11.122,68	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	16/11/2020	5.513,73	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	16/11/2020	20.156,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	16/11/2020	11.862,18	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	17/11/2020	15.351,86	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	17/11/2020	19.690,44	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	18/11/2020	11.645,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	18/11/2020	35.732,54	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	18/11/2020	9.816,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	19/11/2020	58.310,02	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	19/11/2020	16.534,73	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	19/11/2020	9.783,77	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	19/11/2020	25.920,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	20/11/2020	3.565,05	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	20/11/2020	14.302,48	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO	aquisição	20/11/2020	14.543,55	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	23/11/2020	7.286,66	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	23/11/2020	9.713,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	24/11/2020	10.622,11	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	24/11/2020	48.653,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	24/11/2020	48.603,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	25/11/2020	2.023,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	25/11/2020	1.308,92	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	25/11/2020	24.075,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	25/11/2020	7.273,69	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	26/11/2020	16.814,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	26/11/2020	27.409,51	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	26/11/2020	38.059,07	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -	alienação	26/11/2020	22.241,27	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

FII CAMPUS FARIA LIMA					
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	26/11/2020	24.056,32	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	26/11/2020	29.504,91	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	26/11/2020	19.963,77	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	27/11/2020	5.777,23	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	27/11/2020	3.631,73	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	27/11/2020	69.140,51	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	27/11/2020	117,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	27/11/2020	19.838,14	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	27/11/2020	24.629,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	30/11/2020	5.779,20	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	30/11/2020	11.044,23	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	30/11/2020	25.410,85	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	30/11/2020	237,20	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII -	aquisição	30/11/2020	11.718,39	31/07/2020	BTG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA					PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	30/11/2020	25.078,32	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	30/11/2020	59.758,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	01/12/2020	31.785,21	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	01/12/2020	2.023,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	01/12/2020	1.652,77	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	01/12/2020	64.658,13	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	01/12/2020	31.767,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	02/12/2020	1.445,33	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	02/12/2020	65.035,50	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	02/12/2020	97.032,91	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	03/12/2020	2.035,12	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	03/12/2020	238,62	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII -	alienação	03/12/2020	23.615,63	31/07/2020	BTG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	04/12/2020	8.733,66	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	04/12/2020	236,53	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	04/12/2020	6.164,35	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	04/12/2020	11.143,38	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	07/12/2020	696,27	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	07/12/2020	355,62	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	07/12/2020	7.443,77	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	07/12/2020	60.696,58	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	08/12/2020	2.693,48	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	08/12/2020	3.758,85	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	08/12/2020	3.641,82	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	08/12/2020	17.668,17	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII -	aquisição	09/12/2020	19.449,89	31/07/2020	BTG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA					PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	09/12/2020	3.745,19	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	09/12/2020	4.823,20	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	11/12/2020	10.432,03	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	14/12/2020	1.018,87	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	14/12/2020	7.005,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	14/12/2020	20.112,40	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	14/12/2020	25.134,23	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	15/12/2020	18.897,19	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	15/12/2020	44.657,43	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	16/12/2020	5.385,74	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	16/12/2020	7.207,77	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	16/12/2020	38.227,24	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO	aquisição	17/12/2020	55.325,28	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	17/12/2020	8.423,87	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	17/12/2020	9.667,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	17/12/2020	134.511,61	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	18/12/2020	2.790,29	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	18/12/2020	30.679,56	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	18/12/2020	96,63	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	18/12/2020	15.754,93	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	21/12/2020	1.135,54	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	21/12/2020	4.987,03	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	21/12/2020	25.953,48	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	21/12/2020	45.372,77	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	21/12/2020	134.163,95	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL	aquisição	22/12/2020	21.848,33	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

CORP. OFFICE FUND					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	22/12/2020	15.663,33	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	22/12/2020	54.939,13	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	22/12/2020	93.982,85	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	23/12/2020	50.805,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	23/12/2020	126.154,64	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	23/12/2020	5.650,90	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	23/12/2020	25.980,62	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	23/12/2020	120.823,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	23/12/2020	19.347,36	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	28/12/2020	9.251,79	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	28/12/2020	4.400,18	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	28/12/2020	4.539,45	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -	alienação	28/12/2020	25.397,01	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

FII CAMPUS FARIA LIMA					
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	28/12/2020	59.266,40	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	28/12/2020	152.495,09	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	29/12/2020	106.319,45	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	29/12/2020	25.302,99	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	29/12/2020	19.469,13	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	29/12/2020	68.649,47	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	29/12/2020	118.102,64	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	aquisição	30/12/2020	43.554,82	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	alienação	30/12/2020	43.714,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	30/12/2020	17.667,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	30/12/2020	17.754,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	30/12/2020	27.440,20	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	30/12/2020	39.722,07	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	30/12/2020	115.413,69	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	30/12/2020	249.149,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	04/01/2021	38.815,69	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	04/01/2021	45.213,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	04/01/2021	39.386,57	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	04/01/2021	19.308,61	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	05/01/2021	99.926,49	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	05/01/2021	47.290,28	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	05/01/2021	131.491,47	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	05/01/2021	32.263,56	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	06/01/2021	51.334,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	06/01/2021	118,28	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	06/01/2021	85.601,26	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	06/01/2021	69.631,44	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	07/01/2021	17.699,61	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	07/01/2021	14.135,57	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	07/01/2021	14.133,72	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	07/01/2021	38.589,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	07/01/2021	121.480,43	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	08/01/2021	2.844,71	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	08/01/2021	314.204,07	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	08/01/2021	76.179,68	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	08/01/2021	163.534,30	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	08/01/2021	141.541,65	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	aquisição	11/01/2021	16.659,36	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	11/01/2021	124.463,00	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	11/01/2021	104.976,01	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	11/01/2021	54.325,91	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	11/01/2021	480,28	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	12/01/2021	38.394,13	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	12/01/2021	24.762,25	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	12/01/2021	117.469,17	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	12/01/2021	118.054,96	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	12/01/2021	283.262,82	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	13/01/2021	28.155,30	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	13/01/2021	157,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	13/01/2021	43.502,35	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	13/01/2021	233.038,09	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	13/01/2021	180.683,30	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE	alienação	13/01/2021	180.021,86	31/07/2020	BTG PACTUAL

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	13/01/2021	73.389,06	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	14/01/2021	31.891,49	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	14/01/2021	24.867,37	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	14/01/2021	168.860,74	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	14/01/2021	40.427,59	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	14/01/2021	104.144,02	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	14/01/2021	87.496,78	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	14/01/2021	128.320,73	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	14/01/2021	85.448,18	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	15/01/2021	4.471,66	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	aquisição	15/01/2021	7.253,43	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	15/01/2021	2.591,63	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	15/01/2021	1.887,23	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE	alienação	15/01/2021	204.258,76	31/07/2020	BTG PACTUAL

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	15/01/2021	1.606,64	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	18/01/2021	10.248,32	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	aquisição	18/01/2021	866,90	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	18/01/2021	23.056,24	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	18/01/2021	21.016,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	18/01/2021	52.308,89	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	18/01/2021	188,59	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	18/01/2021	166.001,27	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV. IMOB. FOF INTEGRAL BREI	alienação	19/01/2021	36.577,13	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	19/01/2021	29.728,93	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	19/01/2021	73.880,26	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	19/01/2021	219.757,07	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	19/01/2021	47.491,17	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	20/01/2021	584,60	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	20/01/2021	50.707,59	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	20/01/2021	138.544,52	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	21/01/2021	8.731,63	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	21/01/2021	47.744,06	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	21/01/2021	6.950,67	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	21/01/2021	41.194,96	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	21/01/2021	28.029,81	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	aquisição	22/01/2021	43.603,87	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	22/01/2021	66.718,31	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	22/01/2021	1.138,52	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	22/01/2021	31.010,04	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	22/01/2021	416.488,54	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO	alienação	22/01/2021	540.381,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS

IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	26/01/2021	34.385,37	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FII XP MALLS	alienação	26/01/2021	38.822,21	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	alienação	26/01/2021	5.251,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	aquisição	26/01/2021	29.483,23	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	26/01/2021	102.423,17	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	26/01/2021	212.119,17	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	26/01/2021	195.519,77	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	26/01/2021	30.008,57	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	alienação	27/01/2021	2.122,88	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	27/01/2021	80.902,83	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	27/01/2021	78.481,91	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	27/01/2021	439.929,20	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII -	alienação	27/01/2021	94.099,56	31/07/2020	BTG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES					PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	alienação	28/01/2021	5.665,87	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	aquisição	28/01/2021	26.476,05	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	alienação	28/01/2021	20.558,88	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	28/01/2021	38.417,37	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	28/01/2021	38.446,63	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	alienação	29/01/2021	45.413,74	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	aquisição	29/01/2021	1.684,53	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	alienação	29/01/2021	5.481,81	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	aquisição	29/01/2021	90.198,38	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	alienação	29/01/2021	133.850,76	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	aquisição	29/01/2021	126.833,83	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -	alienação	29/01/2021	199.596,83	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

FII CAMPUS FARIA LIMA					
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	aquisição	29/01/2021	157.728,18	31/07/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTA DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	alienação	29/01/2021	103.768,18	31/07/2020	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.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/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

ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

ESTUDO DE VIABILIDADE

OBJETIVO

Este estudo de viabilidade ("Estudo") refere-se às cotas da Segunda Emissão de Cotas do Navi Imobiliário Total Return Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") e foi realizado pela Navi Real Estate Selection - Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. ("Gestor") com a finalidade de analisar a viabilidade do Fundo.

O objetivo do Fundo é aplicar principalmente em cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("Cotas de FII") e complementarmente em outros ativos imobiliários, tais como, mas não se limitando, certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e letras imobiliárias garantidas (LIG). Os recursos não aplicados nestes ativos serão investidos em Ativos de Liquidez, conforme estipulado no Regulamento do Fundo.

Este Estudo foi elaborado para informar ao Cotista a estratégia de investimentos adotada pelo Gestor. O Estudo e suas conclusões são dependentes de premissas adotadas pelo Gestor, tais como expectativas de taxas de juros, crescimento do país, *yields* e premissas de alocação dos recursos financeiros. Por serem expectativas, mesmo que calculadas com um racional econômico-financeiro lógico, podem desviar da realidade futura. Portanto, este Estudo não deve ser considerado como garantia de resultados, mas uma tentativa de ilustrar aos investidores a estratégia a ser seguida pelo Gestor e os fundamentos em que se baseia.

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 DA 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, CASO APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

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.

VISÃO GERAL DO MERCADO

Disclaimer: Acreditamos que os impactos oriundos da pandemia de COVID-19 sobre a geração de caixa e, consequentemente, sobre as distribuições de dividendos no mercado de FIIs tiveram seu ápice entre os meses de março a agosto. E embora a pandemia possa ainda levar a reduções pontuais na geração de caixa de alguns fundos, como consequência da recessão econômica que trouxe, acreditamos que os efeitos positivos a serem aferidos nos setores mais impactados, principalmente nos setores relacionados a varejo, sejam superiores a estes.

Panorama Geral

Evolução do Mercado de FIIs

O mercado de FIIs, assim como o mercado imobiliário de uma maneira geral, possui performance bastante correlacionada com o nível de taxas de juros. O IFIX entregou altos retornos nos períodos de maior queda nos juros de longo prazo na série histórica (entre 2011 e o início de 2013 e a partir de 2016). No intervalo de tempo em que houve aumento no juro real, entre 2013 e 2016, o IFIX apresentou baixos retornos, como pode ser observado no gráfico abaixo.

Fonte: Bloomberg. Elaboração Navi

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

Enxergamos que os fundos imobiliários apresentam hoje um nível de *valuation* atrativo. O *dividend yield* do IFIX se situa em aproximadamente 6,7%, representando um *spread* de aproximadamente 300 bps sobre os juros reais de 10 anos, em linha com a média dos últimos anos, como se pode ver no gráfico abaixo.

Fonte: Bloomberg. Elaborado por Navi.

É importante, no entanto, ressaltar que, na opinião do Gestor, existe um volume de crescimento represado relevante nos dividendos dos FIIs que deve ser destravado ao longo dos próximos trimestres. Os principais responsáveis por esse aumento esperado são:

(i) O setor de shoppings, que representa cerca de 11% do índice, está entregando dividendos inferiores à sua capacidade, devido ao grande impacto sofrido pelas operações durante a pandemia com fechamento de ativos, seguido por restrições de horário e capacidade. Com a recuperação do fluxo e vendas, prevemos uma retomada dos dividendos para níveis mais elevados;

(ii) O alto índice IGP-M dos últimos meses vai se fazer sentir nos aniversários de contratos nos próximos meses. Enxergamos impactos significativos em contratos atípicos e também no segmento de escritórios de alto padrão em São Paulo em boas localizações onde vemos diversos ativos com aluguéis abaixo de mercado;

(iii) O segmento de logística está com níveis crescentes de demanda devido ao contínuo crescimento do *e-commerce* e trata-se de um setor em que os preços estão estagnados em termos nominais há quase 10 anos. Esperamos ver *leasing spreads* positivos, especialmente em ativos de qualidade localizados muito próximos aos grandes centros consumidores.

Além disso, é importante ressaltar que os juros de curto prazo permanecem muito abaixo dos rendimentos auferidos pelos fundos imobiliários, o que deve continuar a trazer fluxo de recursos para o setor imobiliário e possivelmente impulsionar ganhos de capital.

Principais Setores

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

Abaixo, descrevemos nossa visão para os setores mais representativos dentro do universo de FIIs de tijolo. É importante ressaltar que buscamos estudar e analisar ofertas de outros segmentos que vêm ganhando importância no *pipeline* de ofertas de outros FII, sempre visando a geração de valor para o Cotista.

Imóveis Comerciais - Escritórios

Acreditamos que o mercado de escritórios foi e permanecerá sendo negativamente impactado no curto prazo devido principalmente à (i) postergação na velocidade de tomada de decisão das empresas para locação de novos espaços, reduzindo a absorção bruta e à (ii) retração econômica, levando a devoluções de espaços por empresas mais afetadas.

Na visão do Gestor, o aumento de vacância ainda deve persistir por alguns trimestres, impedindo crescimentos reais de preços que vinham sendo praticados antes da pandemia. No mercado de São Paulo, a vacância subiu para 17% no 3T20 (contra 14% ao final de 2019), indicando que a pressão por aumento de preços deve ser atrasada.

Regiões *premium* devem apresentar performance superior

Fonte: Buildings.

Foco de Investimento em SP, em regiões menos ofertadas, onde enxergamos dinâmica de preços mais favorável. Preferimos mercados com maior restrição de oferta e maior equilíbrio nas taxas de vacância como Itaim, Vila Olímpia e Faria Lima.

Região	Número de edifícios	ABL (m²)	Vacância (m²)	Taxa de vacância
Itaim/V. Olimpia	225	1.627.001	135.080	8,3%
Brooklin	120	1.556.955	359.391	23,1%
Chácara Sto. Antônio	57	357.180	85.268	23,9%
Marginal Sul (Berrini/Chucri Zaidan)	29	282.397	87.965	31,1%
Faria Lima	34	600.399	55.522	9,2%
Marginal West	34	480.313	108.201	22,5%
Paulista	190	1.186.672	170.575	14,4%
Centro	60	398.522	59.407	14,9%
Outros	308	1.884.368	331.937	17,6%
Total	**1.057**	**8.373.807**	**1.393.347**	**16,6%**

Fonte: Buildings.

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

O mercado do Rio de Janeiro continua com altas taxas de vacância e demanda rasa. Enxergamos algum valor de escassez apenas na Zona Sul da cidade.

Galpões Logísticos

O mercado de galpões logísticos tem apresentado melhora consistente desde 2018 no Brasil, com crescimento substancial de demanda, mesmo com entrega de novos ativos tendo mais do que dobrado entre 2018 e 2020. A taxa de vacância continua sua trajetória de queda iniciada em 2017 e está em 16%.

Acreditamos que e-commerce deve puxar demanda próximo a grandes centros urbanos. A queda acentuada de vacância tem ocorrido mesmo com maior oferta de imóveis, ativos próximos aos grandes centros urbanos já têm mostrado dinâmica favorável de preços.

Absorção, entregas e vacância (Brasil)

Fonte: Buildings.

Acreditamos em um aumento de demanda e gradual crescimento real de preços no setor, especialmente para os ativos localizados em raios muito próximos das grandes metrópoles, onde a disponibilidade de terrenos é menor. Além disso, o e-commerce também deve contribuir para o aumento de demanda de ativos próximos aos grandes centros urbanos. Na Região Metropolitana de São Paulo, por exemplo, já começamos a enxergar um leve incremento nos preços pedidos de aluguel e acreditamos que essa tendência deve se manter.

Vacância e aluguel pedido RMSP

Fonte: Buildings.

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

Shopping Centers

O setor de Shopping Centers foi o mais afetado pela pandemia do COVID-19. Presenciamos impactos significativos na rentabilidade e situação financeira dos lojistas satélites, responsáveis por aproximadamente 80 a 90% da receita total de aluguel.

Nos meses de setembro e outubro, com o relaxamento das medidas de distanciamento social, vimos uma importante recuperação nas vendas de lojistas. Acreditamos em um aumento de vacância no setor como um todo e que o uso de descontos pelos operadores será necessário para manter o mix de lojistas, prevemos retomada gradual de vendas, com possível recuperação de níveis históricos ao longo de 2021. Além disso, as receitas de estacionamento e mídia devem sofrer com o fluxo ainda reduzido e o tempo de permanência reduzido.

Ativos dominantes terão retomada mais consistente, na nossa visão.

Fonte: BRMalls e Multiplan. Elaboração Navi

Vemos ativos dominantes com performance superior, menos vacância e descontos com menor risco de queda de vendas, dado: (i) o receio dos lojistas de perderem o direito a pontos caros que, em muitos casos, representaram a maior parte do investimento do lojista e (ii) a melhor condição financeira dos locatários, com menor concentração de pequenos lojistas e maior concentração de lojistas de grandes redes. Assim, prevemos uma retomada gradual de vendas, com possível recuperação de níveis históricos ao longo de 2021.

Além disso, enxergamos um risco maior para ativos focados em população das classes B/C, em razão da queda do consumo, com o fim do auxílio emergencial. Apesar do nível de poupança ser o maior da série histórica, acreditamos que, sem uma retomada robusta do emprego, o nível de desembolso para consumo possa cair.

PREMISSAS DO ESTUDO

A data base deste estudo é 2 de dezembro de 2020. Para verificar a rentabilidade do Fundo, baseamos nossa análise do fluxo de caixa gerado pelos ativos em carteira, majoritariamente cotas de FII, e também Ativos de Liquidez, para o caixa não alocado em Ativos Imobiliários. Seguindo uma dinâmica de rápida alocação inicial de recursos

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

e posteriores alterações na carteira, projetamos o ganho de capital e os dividendos esperados.

Alocação de Capital

Para estimar o tempo de alocação dos recursos das Ofertas, consideramos a liquidez das Cotas dos FIIs alvo no mercado secundário, analisamos o volume de Cotas transacionadas nos últimos 30 dias e limitamos a compra em 20% do volume diário de cada ativo para não alterar de forma prejudicial o preço dos Ativos Alvo.

Nesse cenário, consideramos a aquisição de 20 (vinte) ativos, respeitando a exposição máxima de 10% sobre o patrimônio líquido do Fundo para cada Ativo Alvo. Nosso cenário base envolve três meses para a alocação de 95% do Patrimônio do Fundo em Cotas de FII. É importante ressaltar que consideramos as aquisições sendo realizadas sempre no mercado secundário. Potenciais ofertas públicas que possam vir a ser alvo de interesse de aquisição pelo Gestor podem vir a reduzir o período de alocação.

Rentabilidade

Para efeito do presente Estudo, consideramos as seguintes premissas:

(A) Rendimento de dividendos (*dividend yield*) da carteira-alvo de 6,9% ao ano;

(B) Crescimento real dos dividendos de 1,0% ao ano;

(C) Yield do IMA B 5+ de 4,5% ao ano;

(D) Distribuição de 100% do resultado caixa do fundo;

(E) Inflação (IPCA) de 4% a.a. e taxa de juros (Selic) conforme implícito na curva de juros do dia 01/12/2020.

A análise considera que não haverá mudança significativa no cenário econômico do país no horizonte deste Estudo (5 anos). Cabe relembrar que o Fundo tem prazo indeterminado de duração.

RESULTADOS

<u>Oferta Base</u>

A partir das premissas delineadas acima e com base nas estimativas de custo descritas no item abaixo, chegamos a uma expectativa de retorno nominal de 13,3% a.a. ao longo de 5 anos.

Abaixo segue a projeção de rendimentos:

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

Montante Mínimo

Realizamos uma segunda simulação tendo como base as mesmas premissas de rentabilidade, mas considerando o volume mínimo de captação. As principais mudanças nos resultados se referem a (i) menor tempo para alocação de recursos, (ii) menor diluição dos custos fixos relacionados à oferta e (iii) menor diluição das despesas fixas do fundo. Assim sendo, chegamos a uma rentabilidade levemente superior no primeiro ano (devido à alocação mais veloz do capital) e a rentabilidades um pouco inferiores nos anos subsequentes, devido à menor diluição de despesas fixas.

Para essa simulação, chegamos a uma expectativa de retorno nominal de 13,0% a.a. ao longo de 5 anos.

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

CUSTOS DA OFERTA E DESPESAS RECORRENTES DO FUNDO

Na elaboração deste Estudo, consideramos, ainda, as despesas recorrentes do Fundo, conforme listadas abaixo e descritas no seu Regulamento:

(A) Taxa Total de Administração:

Equivalente a 1.00% a.a. (um por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total 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.

A Taxa Total de Administração deverá ser paga diretamente à Administradora, observando o valor mínimo mensal conforme descrito abaixo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, sendo certo que a Taxa Total de Administração já contempla: (b) os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo a ser pago ao Gestor; e (c) os serviços de escrituração das cotas do Fundo a ser pago ao Administrador, no valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre (c.1) o

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (c.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a Taxa Total de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R$ 5,000.00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

a) De R$1,000.00 (mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses;

b) De R$ 10,000.00 (dez mil reais) mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês;

c) De R$ 20,000.00 (vinte mil reais) mensais a partir do 25º (vigésimo quinto) mês.

(B) Taxa de Gestão:

O Gestor fará jus a partir do 7º (sétimo) mês, inclusive, de funcionamento do Fundo, contados da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, à taxa de gestão estando incluída na Taxa Total de Administração, nos termos do item A acima.

(C) Taxa de Performance:

O Gestor também fará jus a partir do 7º (sétimo) mês, inclusive, de funcionamento do Fundo, contados da data da primeira integralização de cotas da Primeira Emissão, a uma taxa de performance, que será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) do semestre subsequente. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x {[Resultado] – [PL Base * (1+Índice de Correção)]}

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

- Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5+ (títulos com prazo para o vencimento igual ou superior a cinco anos) ponderadas pelo peso no próprio índice, divulgados pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website (no endereço http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp).

  O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética dos dois últimos meses do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de maio a 30 de junho para a apuração da Taxa de

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:

[(1 + média IMA-B 5+ do período mencionado)^(quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance/252)-1].

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 da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

- Resultado conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Corrigidas)]

Onde:

Distribuições corrigidas: $= \sum_{i=m} \frac{\text{Rendimento} * (1+\text{Índice de Correção mês n})}{(1 + \text{índice de correção mês i})}$

Onde:

- PL Contábil = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo.

- Rendimento = rendimentos efetivamente distribuídos no mês i. Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.

- i = Mês de referência

- n = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance. § 1º. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas das Ofertas.

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. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

(D) Custo de Auditoria:

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

Custos para pagamento de auditor independente do Fundo, estimados em R$21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais) anuais.

(E) Custo de Corretagem e Emolumentos:

Consideramos uma taxa de corretagem e emolumentos combinada de 0,038% sobre o volume transacionado.

(F) Outras Taxas Operacionais:

Consideramos outros custos operacionais anuais na ordem de R$37.000,00 para manutenção do Fundo.

(G) Comissão de Coordenação e Estruturação:

Como comissão pela coordenação e estruturação das Ofertas, será devido ao Coordenador Líder o valor correspondente a 1,0% (um inteiro por cento) calculado com base no montante total das Ofertas, inclusive considerando volume de Lote Adicional, caso alocado.

(H) Comissão de Canal de Distribuição:

Como comissão pela alocação de cotas das Ofertas, será devido o valor correspondente a 2,0% (dois inteiros por cento) calculado com base no montante total de Cotas colocadas efetivamente, inclusive considerando volume de Lote Adicional, caso alocado.

(I) Taxa de Registro das Ofertas na CVM, na AMBIMA e B3:

Valores correspondentes a R$467.000,00, aproximadamente, ao todo, calculado no montante base das Ofertas, conforme previsto no Prospecto.

(J) Outras Despesas:

Outros valores devidos pela contratação de serviços diversos das Ofertas, como assessores jurídicos, apresentações de roadshow, marketing, dentre outros, estimados em R$205.000,00.

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

DETALHAMENTO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Oferta Base

Resultado (valores por cota em R$)		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Dividendos recebidos		5,8	6,4	6,4	6,4	6,5
Ganho de capital		3,5	3,8	3,8	3,9	3,9
Resultado financeiro		0,4	0,3	0,4	0,4	0,4
Receita total		**9,7**	**10,5**	**10,6**	**10,7**	**10,8**
(-) Custos		**(1,1)**	**(1,1)**	**(1,1)**	**(1,1)**	**(1,1)**
Taxa de Administração		(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)
Taxa de Escrituração		(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Demais custos		(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Lucro antes da taxa de performance		**8,6**	**9,4**	**9,5**	**9,6**	**9,7**
(-) Taxa de performance		(0,0)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Lucro Líquido		**8,6**	**9,2**	**9,3**	**9,4**	**9,5**
(-) Ganho de capital (MTM)		(0,4)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)
Lucro Líquido Caixa		**8,1**	**8,7**	**8,9**	**8,9**	**9,0**
Dividendos		**8,14**	**8,75**	**8,86**	**8,93**	**9,00**
Dividendo médio mensal		0,68	0,73	0,74	0,74	0,75
Dividend Yield (Base R$100)		8,14%	8,75%	8,86%	8,93%	9,00%
Dividend Yield (Base PL)		8,43%	9,06%	9,18%	9,25%	9,32%
Patrimônio Líquido	96,6	97,0	97,7	98,4	99,1	99,7
Caixa	12,1	4,9	4,9	4,9	5,0	5,0
Investimentos em FIIs	84,5	92,2	92,8	93,4	94,1	94,8

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

Montante Mínimo

Resultado (valores por cota em R$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Dividendos recebidos	6,0	6,3	6,4	6,4	6,5
Ganho de capital	3,6	3,8	3,8	3,8	3,9
Resultado financeiro	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Receita total	**9,9**	**10,5**	**10,6**	**10,7**	**10,8**
(-) Custos	**(1,2)**	**(1,2)**	**(1,2)**	**(1,2)**	**(1,2)**
Taxa de Administração	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)
Taxa de Escrituração	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Demais custos	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Lucro antes da taxa de performance	**8,8**	**9,3**	**9,4**	**9,5**	**9,5**
(-) Taxa de performance	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Lucro Líquido	**8,7**	**9,1**	**9,2**	**9,3**	**9,3**
(-) Ganho de capital (MTM)	(0,4)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)
Lucro Líquido Caixa	**8,2**	**8,6**	**8,8**	**8,8**	**8,9**
Dividendos	**8,23**	**8,64**	**8,75**	**8,82**	**8,88**
Dividendo médio mensal	0,69	0,72	0,73	0,73	0,74
Dividend Yield (Base R$100)	8,23%	8,64%	8,75%	8,82%	8,88%
Dividend Yield (Base PL)	8,57%	9,00%	9,11%	9,18%	9,24%
Patrimônio Líquido	96,6	97,2	97,9	98,6	99,2
Caixa	4,8	4,9	4,9	4,9	5,0
Investimentos em FIIs	91,8	92,4	93,0	93,6	94,3

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

1. Overview da Gestora

2. Organograma

***Partnership* e alinhamento por OKRs**

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

3. Times de Investimento e Experiência

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

EQUIPE

Nosso time é formado por executivos **com grande experiência no mercado de capitais e no setor imobiliário, tanto na parte analítica quanto na gestão de ativos reais.**

Gustavo Ribas | Sócio e Gestor

- Mais de 15 anos de experiência no mercado de capitais
- Analista de renda variável por mais de 7 anos, cobrindo o setor imobiliário
- Membro do Comitê de Investimentos da 3G Capital no Brasil em 2014 e 2015
- Head Global de Real Estate da Restaurant Brands International (Burger King, Tim Hortons e Popeyes) por 2 anos
- Passagem por instituições de renome em gestão de ativos: Itau Asset Management (High Alpha), Grupo 3G e Banco BBM

Histórico profissional

Experiência em gestão de portfólio de imóveis no grupo 3G Capital

- Chefiou o departamento global imobiliário do Burger King, Tim Hortons e Popeyes, com um total de aproximadamente 6.000 propriedades
- Liderou a consolidação e integração do negócio imobiliário de cada marca adquirida
- Participou da negociação como aprovador final de todos os novos contratos de locação e renovações dos restaurantes do portfólio, baseados em análises de mercado implementadas durante sua gestão
- Desenvolveu e estabeleceu o primeiro Plano Estratégico Imobiliário da holding da 3G de restaurantes em 2017, implementado em 2018, 2019 e 2020

Fonte: Navi

EQUIPE

Nosso time é formado por executivos com **grande experiência no mercado de capitais e no setor imobiliário, tanto na parte analítica quanto na gestão de ativos reais.**

Luis Stacchini, CFA | Sócio e Membro do Comitê de Investimentos

- Mais de 8 anos de experiência no mercado de *real estate*
- Analista de *research* do setor imobiliário do Banco Credit Suisse entre 2012 e 2020
- Time múltiplas vezes ranqueado pela revista Institutional Investor (#1 em 2015 e 2017, #2 2012, 2016 e 2020, #3 2019)
- Conhecimento do setor e proximidade junto aos principais executivos
- *Track record* consistente como analista sênior

Histórico profissional

Retornos anualizados (período de cobertura)

Retorno Carteira – Recomendação de compra

Fonte: Navi, Institutional Investor e Bloomberg

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

EQUIPE

Nosso time é formado por executivos com **grande experiência no mercado de capitais e no setor imobiliário, tanto na parte analítica quanto na gestão de ativos reais.**

Daniel Lee | Analista de FIIs

- Analista de FIIs e responsável pela interface com *data science* e *operations*
- Engenheiro de Produção UFRJ (admitido em 2º lugar) com formação em finanças pela COPPEAD
- 5 anos de experiência profissional total: 2 anos na Navi e 3 na Visagio e Ball Corporation

Antonio Lobato | *Data Science*

- Sócio e head da área de *Data Science* na Navi
- Engenheiro de Computação UFRJ (1º colocado da turma) e mestre em engenharia Elétrica pela COPPE/UFRJ, com publicações em congressos nacionais e internacionais
- Trabalhou por três anos no Banco BOCOM/BBM nas áreas de *Data Science*, Pesquisa Quantitativa e BI

Marcelo Araujo, CFA | *Operations*

- Sócio e head de *operations* na Navi
- Engenheiro de Produção UFRJ e CFA *charterholder*
- Experiência anterior de três anos no Banco BOCOM/BBM na área de *backoffice*, onde assumiu a coordenação da gestão de clientes

Fonte: Navi

4. Cenário Macroeconômico

5. Mercado de FIIs

5.1. Visão geral

Vemos o mercado de FIIs em plena ascensão e com potencial para crescer muito mais

- **Volume de ofertas tem crescido consistentemente nos últimos anos**
- **Indústria ainda pequena (R$160 bi, vs R$2,2 tri em fundos de renda fixa e R$610 bi em fundos de ações em 2020)**
- **Enxergamos migração de investidores PF da renda fixa se intensificando com a queda dos juros**
- **A indústria de FIIs é muito menos representativa no Brasil em relação aos EUA.**

Fonte: B3, ANBIMA, US Bureau of Statistics, NAREIT

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

5.2. Risco e retorno

6. Estratégia Imobiliária

7. Filosofia e diferenciais da Navi

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

8. Como usamos Data Science?

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

9. Modelagem e Análise Financeira adotada

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

- **Buscamos modelar ativo a ativo, o que nos permite:**
  - observar distorções de avaliação devido a aluguéis vs. valor de mercado e níveis de vacância
  - analisar crescimento de aluguéis e dividendos com base nos aniversários dos contratos
- **Geração de caixa vs. distribuição de dividendos fornece margem de segurança**
- **Análise de balanço, atentando para:**
  - posições excessivas de caixa (possível aumento de rendimentos após alocação)
  - endividamento e contas a pagar por aquisições (potencial diluição com novas ofertas/venda de ativos)

Case HGRU11

Fonte: Navi, CVM

	ABL (m2)	Aluguel mensal (R$)	Aluguel/m2 (R$/mês)	Vencimento	Aniversário	Índice
IBMEC - RJ	8,04	1,018,563	126.69	mar/29	Março	IPCA
Grupo BIG	188,095	4,232,000	22.50	set/34	Janeiro	IPCA
Ed. Angélica (São Judas)	4,849	226	46.61	dez/37	Julho	IPCA
Estácio Salvador	32,808	802	24.45	jan/27	Janeiro	IGP-M
Ed. Santo Alberto (Anhembi Morumbi)	6,805	708,022	104.04	fev/26	Março	IGP-M

	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20
Caixa	5,5	194,4	14,5	120,5	135,5
(-) Dívida	2,5	20,2	25,4	45,7	38,3
Caixa Líquido	3,0	174,2	-11,0	74,8	97,1

10. Etapas do processo de investimento

10.1. Processo de seleção dos ativos

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

11. Performance histórica

12. Histórico de dividendos

Resultado entre o início do fundo (31/07/2020) e 31/01/2021 – Cota Inicial R$100,00

Resultado por Cota	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Receita Total	0,36	3,95	1,10	0,62	1,18	6,07
Dividendos de FIIs Investidos	-	0,25	0,35	0,52	0,54	0,76
Ganho de Capital Realizado	0,33	3,74	0,79	0,10	0,64	5,29
Rendimento Financeiro	0,03	(0,04)	(0,04)	0,00	0,01	0,01
(+) Ajuste ao valor de mercado de FIIs	7,56	(6,35)	(1,12)	1,26	8,30	(6,30)
(-) Custo Total	(0,05)	(0,05)	(0,06)	(0,06)	(0,06)	(0,08)
Resultado	7,87	(2,45)	(0,08)	1,82	9,42	(0,31)
Ajuste de resultado caixa	(7,52)	6,39	1,15	(1,22)	(8,26)	6,34
Resultado Caixa	0,34	3,93	1,07	0,60	1,15	6,02
Rendimento	0,34	1,10	1,60	1,80	2,00	2,20
Dividendos a Distribuir	0,00	2,84	2,31	1,10	0,26	4,08
Resultado Acumulado	7,53	3,97	2,29	2,31	9,73	7,22

13. Projeção de dividendos

DocuSign Envelope ID: 88CBE958-627B-44E9-8DE3-D930A55ECE3A

Fonte: Navi

Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2021

DocuSigned by:
Signed By: GUSTAVO RIBAS DE ALMEIDA LEITE:05532802793
CPF: 05532802793
Signing Time: 11/02/2021 | 06:33:35 PST
83E0624B244D488C9E7AB102D10E3558

DocuSigned by:
Assinado por: JOAO PAULO DE ARAGON MORAES BAPTISTA:106110...
CPF: 10611089700
Data/Hora da Assinatura: 11/02/2021 | 05:35:30 PST
1A328C99DAEB4BB28CDFEBEC1A97EC0A

NAVI REAL ESTATE SELECTION - ADMINISTRADORA E GESTORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA

NAVI

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS

NAVI IMOBILIÁRIO TOTAL RETURN
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LUZ CAPITAL MARKETS
+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais
• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®