

# PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

## AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 35.765.826/0001-26

na quantidade de, inicialmente, 480.000.000 (quatrocentos e oitenta milhões) de Cotas, perfazendo um montante de, inicialmente,

### R\$ 480.000.000,00

(quatrocentos e oitenta milhões de reais)

Código ISIN: BRAIECTF009

Código de negociação na B3: AIEC11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI/[ ], EM [ ] DE [ ] DE 2020



**AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob nº 35.765.826/0001-26 ("Fundo"), representado por seu administrador, a **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no CNPJ sob nº 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 ("Administradora"), está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, 480.000.000 (quatrocentos e oitenta milhões) de cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), não considerando o eventual exercício de Lote Adicional ("Montante da Oferta"). O Montante da Oferta (conforme definido neste Prospecto Preliminar), poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 96.000.000 (noventa e seis milhões) de Cotas, a critério do Fundo, por meio do Gestor (conforme abaixo definido) e do Administrador e dos Coordenadores (conforme abaixo definido) ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá distribuição parcial relativa à Oferta. A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação do **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 ("Coordenador Líder"), do **BB-BANCO DE INVESTIMENTO 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 Rua Senador Dantas, nº 105, 37º Andar, Centro, CEP 20.031-923, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("BB-BI") e do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA") e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BB-BI, "Coordenadores", sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Solvlang Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado", celebrado pela Administradora em 18 de outubro de 2019, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o protocolo nº 1122013, em 22 de outubro de 2019 ("Instrumento de Constituição"), sendo posteriormente aditado por meio do (i) "Instrumento Particular de Alteração do Solvlang Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado", celebrado pela Administradora em 20 de dezembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o protocolo nº 1123752 e averbado ao protocolo nº 1122013, em 23 de dezembro de 2019, para aprovar a transformação do Fundo e aprovar a Emissão e a Oferta, bem como as respectivas alterações no Regulamento; (ii) "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 03 de janeiro de 2020, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1123950, e averbado ao protocolo nº 1123753, em 06 de janeiro de 2020, para alterar o Montante da Oferta, conforme definido abaixo, para os atuais R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), bem como a respectiva seção no Regulamento; (iii) "Instrumento Particular de Alteração do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 20 de julho de 2020, para alterar características da primeira emissão de Cotas do Fundo ("Instrumentos de Aprovação da Oferta"). A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada pelo "Instrumento Particular de Alteração do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 20 de julho de 2020, que será registrado perante o registro de títulos e documentos competente ("Regulamento" e "Instrumento Particular de Alteração", respectivamente). O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão das seguintes sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.017.677/0001-69; (iv) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45; (v) **CM CAPITAL MARKETS C.T.V.M. LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (vi) **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; (vii) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; (viii) **ICAP DO BRASIL DTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (ix) **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) C.T.V.M. LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (x) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xi) **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xii) **NOVA FUTURA CTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xiii) **ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xiv) **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07; (xv) **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xvi) **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.017.677/0001-20; e (xvii) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores ("Participantes Especiais", e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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 se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais ("Procedimento de Alocação de Ordens"). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção "Fatores de Risco", na página 106 deste Prospecto.

A Administradora contratou para o exercício das atividades de gestão ativa da carteira do Fundo a **AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, cj. 802, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ sob o nº 13.189.560/0001-88, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.838, de 25 de julho de 2011 ("Gestor").

O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA CVM SOB O Nº 0320005.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 6 DE JANEIRO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400. EM 19 DE MARÇO DE 2020, COM BASE NA DELIBERAÇÃO CVM Nº 846, DE 16 DE MARÇO, DE 2020 E NO ARTIGO 10 DA INSTRUÇÃO CVM 400, FOI REQUERIDA JUNTO À CVM A INTERRUPÇÃO TEMPORÁRIA DO PRAZO DE ANÁLISE DO PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA, POR ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS ÚTEIS, CONFORME DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO AO MERCADO DIVULGADO NA MESMA DATA. NOVO PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 12 DE JUNHO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" ("CÓDIGO ANBIMA"), VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA E O CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS SEJAM ADMITIDAS A NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

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

AS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA 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, NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO 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 PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

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

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES



**Safrabank** | Investment  
Bank

ADMINISTRADORA



GESTOR



A data deste Prospecto Preliminar é 21 de julho de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA .....</b>	<b>24</b>
<b>3.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA.....</b>	<b>38</b>
<b>4.</b>	<b>TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>	<b>42</b>
	Características da Oferta .....	42
	A Oferta .....	42
	Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas.....	42
	Quantidade de Cotas da Oferta .....	42
	Lote Adicional .....	42
	Regime de distribuição das Cotas .....	42
	Preço por Cota .....	42
	Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo .....	42
	Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas .....	43
	Público Alvo da Oferta.....	43
	Grupamento das Cotas.....	43
	Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses .....	44
	Descrição dos Ativos Alvo da Oferta .....	45
	Resumo dos Ativos Alvo .....	53
	Transações Recentes .....	54
	Rentabilidade Esperada.....	54
	Plano de Distribuição .....	54
	Pedido de Reserva .....	56
	Período de Reserva .....	56
	Pessoas Vinculadas .....	56
	Procedimento de Alocação de Ordens .....	56
	Oferta Não Institucional .....	56
	Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	57
	Oferta Institucional .....	58
	Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	58
	Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	59
	Alocação e Liquidação da Oferta .....	59
	Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas .....	59
	Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta .....	61
	Breve Histórico do Coordenador Líder .....	62
	Breve Histórico do BB-BI .....	62
	Breve Histórico do Itaú BBA.....	63
	Inadequação de Investimento .....	63
	Liquidação da Oferta .....	64
	Negociação no mercado secundário .....	64
	Contrato de Distribuição .....	64
	Instituições Participantes da Oferta .....	67
	Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	69
	Cronograma Indicativo da Oferta .....	69
	Outras informações .....	70
<b>5.</b>	<b>SUMÁRIO DO FUNDO .....</b>	<b>75</b>
	Base Legal .....	75
	Público Alvo do Fundo.....	75
	Objetivo .....	75
	Duração .....	75
	Política de Investimento.....	75

Administração, Escrituração e Custódia.....	76
Breve Histórico da Administradora.....	76
Gestão.....	77
Breve Histórico do Gestor.....	77
História do Gestor.....	77
A visão Autonomy.....	77
Time.....	78
Sumário da experiência profissional do Gestor.....	79
Governança do Investimento e Performance.....	80
Legado.....	81
Cenário Macroeconômico Favorável.....	81
<b>Mercado Macroeconômico</b> .....	81
<b>Mercado Imobiliário</b> .....	82
<b>Mercado de FIIs</b> .....	83
Taxa de Administração.....	85
Taxa de Performance.....	85
Substituição da Administradora.....	86
Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão.....	86
Características das Cotas.....	87
Taxa de ingresso e de saída.....	87
Demonstrações financeiras e auditoria.....	88
Assembleia Geral de Cotistas.....	88
Política de distribuição de resultados.....	88
Dissolução e Liquidação do Fundo.....	89
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo.....	89
Principais Fatores de Risco do Fundo.....	89
<b>6. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>93</b>
Riscos Institucionais.....	93
Riscos de mercado.....	93
Fatores macroeconômicos relevantes.....	93
Demais riscos macroeconômicos.....	93
Risco de crédito.....	94
Riscos relacionados à liquidez.....	94
Risco da Marcação a Mercado.....	94
Riscos tributários.....	94
Riscos Regulatórios.....	95
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93.....	95
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	95
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	95
Risco jurídico.....	95
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	96
Risco de desempenho passado.....	96
Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	96
Risco de diluição.....	96
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação.....	96
Riscos de prazo.....	96
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários.....	96
Risco de Aumento dos Custos de Construção.....	96
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	96
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	97
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	97
Risco de disponibilidade de caixa.....	97
Risco relativo à concentração e pulverização.....	97
Riscos relativos ao pré-pagamento.....	97

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários.....	97
Risco operacional .....	97
Risco de conflito de interesse.....	98
Risco de não aprovação de conflito de interesses .....	98
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	98
Risco de governança.....	99
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil .....	99
Risco de desapropriação .....	99
Risco relativo às novas emissões .....	99
Risco de restrição na negociação .....	99
Risco de Substituição do Gestor .....	99
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento .....	99
Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor .....	100
Risco de uso de derivativos .....	100
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento .....	100
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor .....	100
Riscos relacionados ao COVID – 19 .....	100
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	100
Risco imobiliário.....	<b>100</b>
Risco de regularidade dos imóveis.....	<b>101</b>
Risco de sinistro .....	<b>101</b>
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público .....	<b>101</b>
Risco do incorporador/construtor .....	<b>101</b>
Risco de vacância .....	<b>101</b>
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	<b>102</b>
Riscos ambientais.....	<b>102</b>
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis .....	<b>102</b>
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis .....	<b>103</b>
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .....	<b>103</b>
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários. ....	<b>103</b>
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário .....	<b>103</b>
Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. ....	103
Riscos de despesas extraordinárias.....	<b>103</b>
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários .....	104
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	104
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido .....	104
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	104
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo .....	104
Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta .....	104
Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta .....	104
Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta .....	104
Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo .....	105
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel .....	105
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos alvo da Oferta .....	105
Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis .....	105
Riscos relativos à Oferta .....	105
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	105
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....	105
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....	106

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta .....	106
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais. ....	106
Risco de diminuição da quantidade de Cotas subscritas pelos Investidores Não Institucionais .....	106
Demais riscos.....	106
Informações contidas neste Prospecto Preliminar.....	106
<b>7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>109</b>
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo .....	<b>109</b>
Tributação aplicável ao Fundo .....	<b>109</b>
IR.....	<b>109</b>
IOF/Títulos.....	<b>109</b>
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo .....	<b>110</b>
IOF/Títulos.....	<b>110</b>
IOF/Câmbio.....	<b>110</b>
<b>8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....</b>	<b>113</b>
Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder.....	113
Relacionamento da Administradora com o BB-BI .....	113
Relacionamento da Administradora com o Itaú BBA .....	113
Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente .....	113
Relacionamento da Administradora com o Gestor .....	113
Relacionamento da Administradora com o Custodiante .....	113
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....	114
Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante .....	114
Relacionamento do Coordenador Líder com o BB-BI.....	114
Relacionamento do Coordenador Líder com o Itaú BBA.....	114
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente.....	114
Relacionamento do Gestor com o BB-BI .....	114
Relacionamento do Gestor com o Itaú BBA .....	114
Relacionamento do Gestor com o Custodiante .....	115
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente .....	115
Relacionamento do BB-BI com o Auditor Independente .....	115
Relacionamento do BB-BI com o Custodiante.....	115
Relacionamento do Itaú BBA com o Auditor Independente .....	115
Relacionamento do Itaú BBA com o Custodiante .....	115
<b>9. ANEXOS.....</b>	<b>111</b>
<b>Anexo I</b> - Instrumento de Constituição do Fundo .....	113
<b>Anexo II</b> - Regulamento vigente do Fundo e Instrumento Particular de Alteração do Regulamento .....	151
<b>Anexo III</b> - Instrumentos de Aprovação da Oferta .....	211
<b>Anexo IV</b> - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	251
<b>Anexo V</b> - Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	255
<b>Anexo VI</b> - Estudo de Viabilidade.....	259
<b>Anexo VII</b> - Procuração de Conflito de Interesses .....	287
<b>Anexo VIII</b> - Laudos de Avaliação .....	293

## **1. DEFINIÇÕES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. DEFINIÇÕES

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

<b>Administradora</b>	<b>MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Apresentações para Potenciais Investidores</b>	Apresentações para potenciais investidores ( <i>Roadshow e/ou one-on-ones</i> ), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.
<b>Assembleia de Conflito de Interesses</b>	Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, para deliberar especificamente sobre a aquisição pelo Fundo de 20.020.184 quotas da SPE AI Ltda., correspondentes a 100% do capital social da SPE AI Ltda., no valor patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, de R\$463.277.000,00, das quais 252.597 quotas são atualmente detidas pelo Roberto Miranda de Lima, 896.558 quotas pelo Robert Charles Gibbins, 8.482.120 quotas pela Autonomy Capital One Sàrl, 7.164.019 quotas pela Autonomy Capital Two Sàrl e 3.224.890 quotas pela Autonomy Brazil Sàrl indivíduos e sociedades integrantes do mesmo grupo econômico do Gestor, sendo a SPE AI Ltda. detentora dos Ativos Alvo da Oferta.

Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, *c/c* artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website*: <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

**A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.**

**A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C “Revogação Procuração FII Autonomy” ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para [assembleia@modal.com.br](mailto:assembleia@modal.com.br), com o assunto “Revogação Procuração FII Autonomy”.**

Não obstante, a Administradora e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, como ressaltado acima.

**Para maiores informações, vide a seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 44 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” conforme página 98 deste Prospecto Preliminar.**

<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Alvo</b>	Significam o Imóvel A e o Imóvel B, ambos integralmente detidos pela SPE Al Ltda., quando referidos em conjunto.
<b>Ativos Financeiros</b>	(i) Letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI; (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham 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, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Os ativos que deverão ser preponderantemente – entendendo-se por preponderantemente, ao mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo – investidos pelo Fundo, quais sejam: (a) propriedade direta ou quaisquer direitos reais sobre Imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório ou lajes corporativas, que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento com possibilidade de alienação (“ <b>Imóveis</b> ”); e/ou (b) aquisição de (1) ações ou quotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; (2) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se

trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; (3) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e (4) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

<b>Auditor Independente</b>	KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar, Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
<b>Aviso ao Mercado</b>	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BB-BI</b>	<b>BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 37º Andar, Centro, CEP 20.031-923, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Oferta pelo Investidor.
<b>CARF</b>	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>COFINS</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>Comissionamento</b>	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta.
<b>Contrato de Distribuição</b>	<i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> , celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
<b>Contrato de Formador de Mercado</b>	<i>Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado</i> , que poderá ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, o Gestor e o Formador de Mercado, quando da contratação do Formador de Mercado.
<b>Contrato de Gestão</b>	<i>“Contrato de Consultoria Imobiliária e Gestão de Carteira de Fundo de Investimento”</i> , celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>BANCO J. SAFRA S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.

<b>Coordenadores</b>	Coordenador Líder, BB-BI e Itaú BBA.
<b>Cotas</b>	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b>	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
<b>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</b>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, 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 o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, observado sempre valores que sejam múltiplos de 100 (cem) Cotas, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, sendo possível a eventual aquisição pelos Investidores de montante de Cotas inferior ao desejado.</p> <p>No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 56 do Prospecto Preliminar.</p> <p>Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.</p>
<b>CSLL</b>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO MODAL S.A.</b> , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ nº 30.723.886/0001-62.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.



<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 69 deste Prospecto Preliminar. Caso haja problema operacional, a liquidação física e a liquidação financeira da Oferta poderão ocorrer em mais de uma data.
<b>Decreto nº 6.306/07</b>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
<b>DDA</b>	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>Dias Úteis</b>	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado do Rio de Janeiro ou na Cidade do Rio de Janeiro e no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Distribuição Parcial</b>	Não haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Emissão ou 1ª Emissão</b>	A presente 1ª emissão de Cotas do Fundo.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
<b>Escriturador</b>	É o Custodiante.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	O estudo de viabilidade elaborado pela Cushman & Wakefield para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo VI, deste Prospecto.
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Formador de Mercado</b>	Poderá ser contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<b>Fundo</b>	<b>AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 35.765.826/0001-26.
<b>Gestor</b>	<b>AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, cj. 802, Vila Gertrudes, inscrito no CNPJ nº 13.189.560/0001-88, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.838, de 25 de julho de 2011.
<b>Governo</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>Grupamento das Cotas</b>	O grupamento das Cotas do Fundo a ser aprovado pela Administradora após a Data de Liquidação de forma que o valor das cotas seja R\$ 100,00 (cem reais), nos termos deste Prospecto Preliminar.
<b>Imóveis</b>	Nos termos do Regulamento, os bens imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório, que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento com possibilidade de alienação.
<b>Imóvel A</b>	O empreendimento imobiliário denominado “Diamond Tower – Torre D, Rochaverá Corporate Towers”, localizado na Avenida das Nações Unidas nº 14.171, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito sob as matrículas nº 214.458, 214.459, 214.460, 214.461, 214.462, 214.463, 214.464, 214.465, 214.466 e 214.467, do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, Estado de São Paulo.



<b>Imóvel B</b>	O empreendimento imobiliário denominado “Standard Building”, localizado na Av. Presidente Wilson nº 118, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito sob a matrícula nº 39.273, do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
<b>Instrução CVM 384</b>	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 494</b>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 505</b>	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrumento de Constituição</b>	<i>“Instrumento Particular de Constituição do Solvang Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado”</i> , celebrado pela Administradora em 18 de outubro de 2019, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o protocolo nº 1122013, em 22 de outubro de 2019.
<b>Instrumentos de Aprovação da Oferta</b>	Em conjunto: <b>(i)</b> o <i>“Instrumento Particular de Alteração do Solvang Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado”</i> , datado de 20 de dezembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob o protocolo nº 1123752 e averbado ao protocolo nº 1122013, em 23 de dezembro de 2019, <b>(ii)</b> o <i>“Instrumento Particular de Segunda Alteração do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> , celebrado pela Administradora em 03 de janeiro de 2020, o qual foi registrado junto ao 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1123950, e averbado ao protocolo nº 1123753, em 06 de janeiro de 2020; e <b>(iii)</b> o <i>“Instrumento Particular de Alteração do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> , celebrado pela Administradora em 20 de julho de 2020, o qual rerratificou as condições da primeira emissão de Cotas e aprovou alterações no Regulamento, que será registrado perante o registro de títulos e documentos competente.
<b>Instrumento Particular de Alteração</b>	O <i>“Instrumento Particular de Alteração do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> , celebrado pela Administradora em 20 de julho de 2020, o qual rerratificou as condições da primeira emissão de Cotas e aprovou alterações no Regulamento.
<b>Investidores</b>	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
<b>Investidores Institucionais</b>	Pessoas físicas que coloquem ordem de investimento igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), observada a regra de que as ordens de investimento sejam sempre em valores múltiplo de 100 (cem) Cotas, bem como pessoas jurídicas, além de 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 ou fechadas de previdência complementar e de capitalização.

<b>Investidores Não Institucionais</b>	Pessoas físicas, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo e em montante individual ou agregado, igual ou inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), observada a regra de que os Pedidos de Reserva sejam sempre em valores múltiplo de 100 (cem) Cotas.
<b>Investimento Mínimo</b>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>IRPJ</b>	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
<b>ISS</b>	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>Itaú BBA</b>	<b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.298.092/0001-30.
<b>Justa Causa</b>	Para fins da destituição do Gestor por meio da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Contrato de Gestão e do Regulamento, significa: (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lote Adicional</b>	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 96.000.000 (noventa e seis milhões) de Cotas, quantidade essa que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições deste Prospecto Preliminar e do Contrato de Distribuição, a critério do Fundo, por meio do Gestor; da Administradora e dos Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da

Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança dos Coordenadores.

<b>Montante da Oferta</b>	Montante de, inicialmente, até R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 480.000.000 (quatrocentas e oitenta milhões) de Cotas, não considerando o eventual exercício da faculdade do Lote Adicional.
<b>Multa por Destituição</b>	Multa contratual devida ao Gestor, pelo Fundo, em decorrência da sua destituição sem Justa Causa, durante o período de aviso prévio, equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da remuneração devida ao Gestor, sem a concessão do desconto, nos termos do Regulamento, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pela Administradora informando sobre a rescisão do Contrato de Gestão. A Multa por Destituição será paga diretamente pelo Fundo com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do Gestor, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
<b>Oferta Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.  Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.
<b>Oferta Não Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.  Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observada a regra de que os Pedidos de Reserva sejam sempre em valores múltiplo de 100 (cem) Cotas, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta.  No mínimo, 96.000.000 (noventa e seis milhões) de Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Cotas emitidas em função do exercício da faculdade do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.
<b>Outros Ativos</b>	Significam: (i) letras de crédito imobiliário, (ii) letras hipotecárias; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários, nesse último caso, observado o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.
<b>Participantes Especiais</b>	São as seguintes sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3: (i) <b>ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) <b>ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) <b>BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.017.677/0001-69; (iv) <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45; (v) <b>CM CAPITAL MARKETS CCTVM LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (vi) <b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (vii) <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; (viii) <b>ICAP</b>

**DO BRASIL DTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (ix) **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) C.C.T.V.M. LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (x) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xi) **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xii) **NOVA FUTURA CTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xiii) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xiv) **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07; (xv) **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xvi) **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.017.677/0001-20; e (xvii) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.

**Pedido de Reserva**

Pedido de reserva das Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, em montante individual ou agregado de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), observada a regra de que os Pedidos de Reserva sejam sempre em valores múltiplo de 100 (cem) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

**Período de Reserva**

O período compreendido entre os dias 29 de julho de 2020 e 25 de agosto de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 69 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.

**Período de Subscrição**

Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Pessoas Ligadas**

Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor ou consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Gestor ou consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

**Pessoas Vinculadas**

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que

mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, sendo que para estas últimas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

<b>PIS</b>	Contribuição para o Programa de Integração Social.
<b>Plano de Distribuição</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição", na página 54 deste Prospecto Preliminar.
<b>Política de Investimento do Fundo</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo - Política de Investimento", na página 75 deste Prospecto Preliminar.
<b>Política de Voto</b>	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <a href="http://www.airealestate.com.br/">http://www.airealestate.com.br/</a> .
<b>Preço por Cota</b>	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 1,00 (um real), o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo que as reservas deverão observar múltiplo de 100 (cem) Cotas.
<b>Procedimento de Alocação de Ordens</b>	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, conforme descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Lote Procedimento de Alocação de Ordens" na página 56 deste Prospecto Preliminar.
<b>Procuração de Conflito de Interesse</b>	Procurações outorgadas voluntariamente pelos Investidores, com poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas indicadas representá-los e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, que deliberar especificamente sobre a aquisição pelo Fundo de 20.020.184 quotas da SPE AI Ltda., correspondentes a 100% do capital social da SPE AI Ltda., no valor patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, de R\$463.277.000,00, das quais 252.597 quotas são atualmente detidas pelo Roberto Miranda de Lima, 896.558 quotas pelo Robert Charles Gibbins, 8.482.120 quotas pela Autonomy Capital One Sàrl, 7.164.019 quotas pela Autonomy Capital Two Sàrl e 3.224.890 quotas pela Autonomy Brazil Sàrl indivíduos e sociedades integrantes do mesmo grupo econômico do Gestor, sendo a SPE AI Ltda. detentora dos Ativos Alvo da Oferta.  Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, <i>caput</i> e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem)

Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website*: <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

**A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.**

**A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C "Revogação Procuração FII Autonomy" ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para [assembleia@modal.com.br](mailto:assembleia@modal.com.br), com o assunto "Revogação Procuração FII Autonomy".**

Não obstante, a Administradora e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, como ressaltado acima.

**Para maiores informações, vide a seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos" na página 44 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco "Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses" conforme página 93 deste Prospecto Preliminar.**

<b>Prospecto Definitivo</b>	O prospecto definitivo da Oferta.
<b>Prospecto Preliminar</b>	Este prospecto preliminar da Oferta.
<b>Prospecto</b>	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo Instrumento de Constituição e alterado pelo IPA, sendo essa a versão do regulamento em vigor.
<b>SPE</b>	Sociedades de propósito específico.

**SPE AI Ltda.**

É a Autonomy Investimentos Ltda., sociedade limitada constituída no Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 07.689.403/0001-39, com sede na Av. das Nações Unidas, 14.171 – Rochaverá Corporate Towers – Marble Tower 8º andar - Conjunto 802, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cujas cotas poderão ser adquiridas pelo Fundo, sujeitas à aprovação no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, e quem detém a titularidade do Imóvel A e do Imóvel B, ambos Ativos Alvo do Fundo, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 44 deste Prospecto Preliminar.

**Taxa de Administração**

A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do Regulamento, que compreende, além da remuneração devida à Administradora, toda a remuneração pelos serviços de gestão de carteiras, custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

A Taxa de Administração será de até 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre (i) o valor de mercado caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste parágrafo.

Conforme disposto no Regulamento, é facultado à Administradora estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviço contratados, incluindo, mas não se limitando, ao Gestor pelos serviços de gestão e consultoria especializada prestados ao Fundo.

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor deverá receber uma remuneração percentual mensal a ser deduzida da Taxa de Administração, conforme estabelecido no Contrato de Gestão.

Para maiores informações, vide a seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 85 deste Prospecto Preliminar.

**Taxa de Performance**

A taxa de performance paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Performance”, na página 85 deste Prospecto Preliminar.

## **2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública 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 93 a 106 deste Prospecto Preliminar.*

<b>Fundo</b>	Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Administradora</b>	Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificado.
<b>Gestor</b>	AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda., acima qualificado.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco J. Safra S.A., acima qualificado.
<b>Coordenadores</b>	Em conjunto, Banco J. Safra S.A., acima qualificado, BB-Banco de Investimento S.A., acima qualificado, e Banco Itaú BBA S.A., acima qualificado.
<b>Participantes Especiais</b>	São as seguintes sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3: (i) <b>AGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) <b>ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) <b>BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.017.677/0001-69; (iv) <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45; (v) <b>CM CAPITAL MARKETS CCTVM LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (vi) <b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (vii) <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; (viii) <b>ICAP DO BRASIL DTVM LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (ix) <b>MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) C.C.T.V.M. LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (x) <b>MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xi) <b>NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xii) <b>NOVA FUTURA CCTVM LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xiii) <b>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xiv) <b>OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07; (xv) <b>SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xvi) <b>SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.017.677/0001-20; e (xvii) <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
<b>Custodiante</b>	Banco Modal S.A., acima qualificado.
<b>Escriturador</b>	Banco Modal S.A., acima qualificado.
<b>Autorização</b>	A constituição do Fundo e a realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas pela Administradora, por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta.
<b>Montante da Oferta</b>	O montante de, inicialmente, R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 1,00 (um real) por Cota e não considerando o eventual exercício de Lote Adicional. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do § 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	O montante de, inicialmente, 480.000.000 (quatrocentas e oitenta milhões) de Cotas, não considerando o eventual exercício de Lote Adicional.

<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Grupamento das Cotas</b>	<p>Em virtude de empecilhos operacionais decorrentes do descasamento entre os sistemas utilizados pelos Coordenadores da Oferta e pela B3 para fins de liquidação dos Pedidos de Reserva, restou alinhado entre as partes envolvidas na Oferta Pública que as Cotas do Fundo, emitidas inicialmente pelo valor de R\$ 1,00 (um real) haja vista os empecilhos operacionais referidos acima, serão grupadas pela Administradora após a Data de Liquidação e antes do início das negociações das Cotas no mercado de bolsa operacionalizado pela B3, de forma que o valor das cotas seja R\$ 100,00 (cem reais), em linha com a prática de mercado.</p> <p>O evento de Grupamento das Cotas será objeto de fato relevante específico a ser disponibilizado pela Administradora, quando de sua materialização.</p> <p>Ressalta-se, por fim, que o Grupamento das cotas do Fundo será feito de forma proporcional e, por isso, não gerará nenhum impacto na avaliação dos ativos do Fundo ou na proporção da titularidade das Cotas pelos futuros e potenciais Investidores, sendo essa medida necessária tão somente para ajustes operacionais no âmbito da liquidação da Oferta, conforme acima informado.</p>
<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>Considerando a captação do Montante da Oferta e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, conforme definido acima, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 69 deste Prospecto Preliminar), serão destinados, sem ordem de prioridade, para: (i) aquisição de ações ou quotas da SPE AI Ltda., proprietária da fração ideal correspondente a 100% do Imóvel A, e da fração ideal correspondente a 100% do Imóvel B; e (ii) aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor.</p> <p>Para fins de cumprimento do item 3.5.1.1 do anexo III da Instrução CVM 400, informamos que o custo de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta foi referenciado ao valor de mercado de cada um dos Ativos Alvo, tomando-se como base laudo de avaliação elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada na Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472. Os laudos de avaliação estão anexos a este Prospecto Preliminar.</p> <p>Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, sobre as características do Imóvel A e do Imóvel B, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 44 deste Prospecto Preliminar.</p>
<b>Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas</b>	As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Administradora, nos termos do item 9.5.1 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 9.6 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na

subscrição das novas Cotas, e (ix) 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.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

**Preço por Cota**

R\$ 1,00 (um real) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo que as reservas deverão observar múltiplo de 100 (cem) Cotas.

**Número de classes e séries**

Classe e série únicas.

**Regime de distribuição das Cotas**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

**Público Alvo da Oferta**

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Não obstante o previsto acima, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 59 deste Prospecto Preliminar.

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 da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

**Plano de Distribuição**

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição" na página 54 deste Prospecto Preliminar.

**Pedido de Reserva**

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva, em montante individual ou agregado de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a regra de que os Pedidos de Reserva sejam sempre em valores múltiplo de 100 (cem) Cotas, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro forem apresentados à B3 e os demais serão cancelados e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

**Período de Reserva**

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 29 de julho de 2020 e 25 de agosto de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 69 deste Prospecto Preliminar.

**Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

#### **Procedimento de Alocação de Ordens**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, conforme descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Procedimento de Alocação de Ordens” na página 56 deste Prospecto Preliminar.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 106 DESTES PROSPECTO.**

#### **Investimento Mínimo**

1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor.

#### **Oferta Não Institucional**

No mínimo, 96.000.000 (noventa e seis milhões) de Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Cotas emitidas em função do exercício da faculdade do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro forem apresentados a B3 e os demais serão cancelados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins do montante de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observada a regra de que os Pedidos de Reserva sejam sempre em valores múltiplo de 100 (cem) Cotas, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 56 deste Prospecto Preliminar.

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

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

### **Critério de Rateio 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 inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, 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 o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento), e considerando que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar este percentual até o limite máximo do Montante da Oferta), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, observado sempre valores que sejam múltiplo de 100 (cem) Cotas, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas.. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, sendo possível a eventual aquisição pelos Investidores de montante de Cotas inferior ao desejado.

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 56 do Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

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

### **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não

sendo estipulados valores máximos de investimento e os procedimentos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 58 deste Prospecto Preliminar.

**Critério de Colocação da Oferta Institucional**

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

**Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

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.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 106 DESTES PROSPECTOS.**

**Período de Subscrição**

Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas**

Poderá ser contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto.

**Alocação e Liquidação da Oferta**

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disso, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

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

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores e o Fundo deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

#### **Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas**

A subscrição e integralização de cada uma das Cotas será realizada mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, do Preço por Cota, 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 Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Colocação da Oferta Institucional e Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, conforme a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 42 deste Prospecto, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 58 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, essa será cancelada.

## **Negociação**

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

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação) e o Grupamento das Cotas, que serão posteriormente informados aos Investidores.

## **Taxa de ingresso e de saída**

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

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

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

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelarem-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

### **Inadequação de investimento**

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 93 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. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

### **Fatores de Risco**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 93 A 106 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

### **Informações adicionais**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto à Administradora, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

<b>Administradora</b>	<b>MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501 CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Fabricio Andrade de Sá Tel.: (21) 3035-4300 E-mail: corporate@modal.com.br <i>Website:</i> <a href="https://www.modaldtvm.com.br/">https://www.modaldtvm.com.br/</a>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>BANCO J. SAFRA S.A.</b> Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar CEP 01310-930, São Paulo - SP At.: Rafael Werner Tel.: (11) 3175-4309 E-mail: rafael.werner@safra.com.br <i>Website:</i> <a href="https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm">https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm</a>
<b>BB-BI</b>	<b>BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b> Rua Senador Dantas, 105, 37º andar CEP 20031-923, Rio de Janeiro – RJ At.: Fernanda Batista Motta Tel.: (11) 4298-7000 E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br <i>Website:</i> <a href="http://www.bb.com.br/ofertapublica">www.bb.com.br/ofertapublica</a>
<b>Itaú BBA</b>	<b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Raphael Levy Tel.: (11) 3708-3886 / (11) 99466-8114 E-mail: raphael.levy@itaubba.com <i>Website:</i> <a href="https://www.italy.com.br/itaubba-pt/">https://www.italy.com.br/itaubba-pt/</a>
<b>Gestor</b>	<b>AI REAL ESTATE ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, cj. 802, Vila Gertrudes CEP 04794-000, São Paulo - SP At.: Carlos Mateos Tel.: (11) 3524 2500 E-mail: ir@autonomyinvestimentos.com.br <i>Website:</i> <a href="http://www.airealestate.com.br/">http://www.airealestate.com.br/</a>

**Custodiante e Escriturador****BANCO MODAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte,  
Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Controladoria de Fundos | Fabricio Andrade de Sá

Tel.: (21) 3223-7700 | (21) 3035-4300

E-mail: controladoriafundos@modal.com.br |  
corporate@modal.com.br

Website: <https://www.modal.com.br/>

**Assessor Legal do Gestor****MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA  
ADVOGADOS**

Al. Joaquim Eugênio de Lima, nº 447

CEP 01403-001, São Paulo – SP

At.: Flávio Lugão

Tel.: (11) 3147-2564

E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br

Website: <https://www.mattosfilho.com.br/>

**Assessor Legal dos Coordenadores LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar

CEP 04533-014, São Paulo - SP

At.: Roberto Zarour

Tel.: (11) 3024-6100

E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

Website: <https://www.lefosse.com/>

**Auditor Independente****KPMG Auditores Independentes**

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar, Torre A

CEP 04711-904, São Paulo, SP

At.: Rodrigo Cruz Bassi

Tel.: (11) 3940-1500

E-mail: cmunhoz@kpmg.com.br

Website: <https://kpmgbrasil.com.br/>

As declarações do Coordenador Líder e da Administradora relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos IV e V deste Prospecto

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

##### **Características da Oferta**

###### *A Oferta*

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelos Coordenadores, de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

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

Administradora aprovou, por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, a realização da Emissão e da Oferta das Cotas.

###### *Quantidade de Cotas da Oferta*

A quantidade de, inicialmente, 480.000.000 (quatrocentas e oitenta milhões) de Cotas, ao preço de R\$ 1,00 (um real) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) não considerando o eventual exercício de Lote Adicional.

O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.

###### *Lote Adicional*

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor, do Administrador e dos Coordenadores, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 96.000.000 (noventa e seis milhões) de Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança dos Coordenadores. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, ou seja, em até 96.000.000 (noventa e seis milhões) de Cotas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

###### *Regime de distribuição das Cotas*

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

###### *Preço por Cota*

O Preço por Cota, no valor de R\$ 1,00 (um real), foi aprovado pela Administradora, nos termos dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo que as reservas deverão observar múltiplo de 100 Cotas.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, 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 Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 57 deste Prospecto e a Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 58 deste Prospecto, respectivamente.

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

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 1.000 (mil reais), equivalentes a 1.000 (mil) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na

página 57 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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 se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas serão tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do IR Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

#### *Vantagens, restrições, direitos e características das Cotas*

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Administradora, nos termos do item 9.5.1 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 9.6 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, e (ix) 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.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

#### *Público Alvo da Oferta*

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 59 deste Prospecto Preliminar.

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 da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

#### *Grupamento das Cotas*

Em virtude de empecilhos operacionais decorrentes do descasamento entre os sistemas utilizados pelos Coordenadores da Oferta e pela B3 para fins de liquidação dos Pedidos de Reserva, restou alinhado entre as partes envolvidas na Oferta Pública que as Cotas do Fundo, emitidas inicialmente pelo valor de R\$ 1,00 (um real) haja vista os empecilhos operacionais referidos acima, serão grupadas pela Administradora após a Data de liquidação e antes do início das negociações das Cotas no mercado de bolsa operacionalizado pela B3, de forma que o valor das cotas seja R\$ 100,00 (cem reais), em linha com a

prática de mercado.

O evento de Grupamento das Cotas será objeto de fato relevante específico a ser disponibilizado pela Administradora, quando de sua materialização.

Ressalta-se, por fim, que o Grupamento das cotas do Fundo será feito de forma proporcional e, por isso, não gerará nenhum impacto na avaliação dos ativos do Fundo ou na proporção da titularidade das Cotas pelos futuros e potenciais Investidores, sendo essa medida necessária tão somente para ajustes operacionais no âmbito da liquidação da Oferta, conforme acima informado.

#### *Destinação dos Recursos e Assembleia de Conflito de Interesses*

Após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 69 deste Prospecto Preliminar, considerando a captação do Montante da Oferta, e sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses (a se realizar após o encerramento da Oferta, com a respectiva divulgação do Anúncio de Encerramento), o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta para a aquisição dos Ativos Alvo, por meio da aquisição de 20.020.184 quotas da SPE AI Ltda., correspondentes a 100% do capital social da SPE AI Ltda., detentora do Imóvel A e Imóvel B.

A descrição completa dos Ativos Alvo consta na seção “Termos e Condições da Oferta – Descrição dos Ativos Alvo”, à página 45 deste Prospecto Preliminar. Eventuais recursos remanescentes da Oferta poderão ser aplicados inicialmente em Ativos Financeiros e/ou em Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor.

Considerando que não haverá distribuição parcial no âmbito da Oferta, a totalidade dos recursos captados será direcionada à aquisição das quotas da SPE AI Ltda. acima informada, não havendo, portanto, ordem de prioridade na destinação dos recursos, condicionadas à **(i)** aprovação das aquisições na Assembleia de Conflito de Interesses, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação aos Ativos Alvo da Oferta e **(ii)** captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

**Ressaltamos que o vendedor das quotas da SPE AI Ltda. é sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico do Gestor. Dessa forma, a Aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo e a aplicação de recursos do Fundo nos Ativos Alvo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.**

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website*: <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição.

**A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.**

**A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C “Revogação Procuração FII Autonomy” ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para [assembleia@modal.com.br](mailto:assembleia@modal.com.br), com o assunto “Revogação Procuração FII Autonomy”.**

Não obstante, a Administradora e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, como ressaltado acima.

**Para maiores informações, vide a seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 44 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” conforme página 98 deste Prospecto Preliminar.**

**CASO O MONTANTE DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, A OFERTA SERÁ CANCELADA E O FUNDO DEVERÁ DEVOLVER AOS INVESTIDORES OS RECURSOS EVENTUALMENTE DEPOSITADOS, OS QUAIS DEVERÃO SER ACRESCIDOS DOS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DO FUNDO E DOS RENDIMENTOS PAGOS PELO FUNDO, CALCULADOS *PRO RATA TEMPORIS*, A PARTIR DA DATA DE LIQUIDAÇÃO, COM DEDUÇÃO, SE FOR O CASO, DOS VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS INCIDENTES, SE A ALÍQUOTA FOR SUPERIOR A ZERO, NO PRAZO DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA COMUNICAÇÃO DO CANCELAMENTO DA OFERTA. NA HIPÓTESE DE RESTITUIÇÃO DE QUAISQUER VALORES AOS INVESTIDORES, ESTES DEVERÃO FORNECER RECIBO DE QUITAÇÃO RELATIVO AOS VALORES RESTITUÍDOS.**

**CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS ALVO E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.**

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.**

#### *Descrição dos Ativos Alvo da Oferta*

Conforme explicitado no tópico “Destinação dos Recursos”, acima, o Fundo tem como Ativos Alvo o Imóvel A e o Imóvel B, ambos integralmente detidos pela SPE AI Ltda., cujas quotas poderão ser adquiridas e totalmente detidas pelo Fundo em caso de aprovação da integralidade das matérias a serem deliberadas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

A descrição de cada um dos Ativos Alvo segue abaixo.

#### **SPE AI Ltda.**

Sociedade limitada constituída no Brasil, cujas quotas poderão ser adquiridas pelo Fundo, sujeita à aprovação no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, detentora da participação no Imóvel B e Imóvel A, alvo de investimento pelo Fundo. Após a aquisição, a SPE AI LTDA poderá ser liquidada pelo Fundo de forma que os Imóveis poderão ser detidos diretamente pelo Fundo.

#### **Imóvel A**

Rochaverá | Diamond Tower (Torre D)

Torre de 7 andares, com área locável de 14.68 m<sup>2</sup>, certificação LEED Gold, classificada como AAA e parte integrante do complexo Rochaverá Corporate Towers (4 torres).

Entregue em 2010 a torre foi desenvolvida especificamente para atender as necessidades da Dow Brasil, através de um contrato atípico (não-cancelável), corrigido pelo IGPM, com vigência até jan/2025. A não renovação deve ser comunicada 180 dias antes do término do contrato. A Dow é inquilina do Rochaverá Torre D desde 2010 e é uma multinacional do setor químico com US\$32 bilhões de valor de mercado em Julho de 2020. A Torre D é a sede da Dow na América Latina.

Sua localização estratégica permite fácil acesso tanto pela Marginal Pinheiros quanto pela Avenida Dr Chucrí Zaidan, além de estar servido por farta gama de transporte público (ônibus e trem) permitindo o acesso a todas as linhas de metrô, uma vez que o complexo fica a poucos passos estação Morumbi da CPTM (<50 m), grande diferencial do complexo Rochaverá, que adicionalmente, encontra-se ao lado de dois dos principais shoppings de São Paulo (Shopping Morumbi e Shopping Market Place a menos de 50m) fornecendo todos tipos de serviços e facilitando o cotidiano do usuário. O empreendimento conta com bicicletário e vestiário.

Em termos técnicos, o complexo foi o primeiro empreendimento a receber o Selo LEED GOLD de São Paulo, sendo o primeiro do Brasil a operar uma usina própria de cogeração de energia, com capacidade de cogeração de 10MW e potencial para atender 100% da demanda do complexo.

Com andares que variam de 1.677 a 1.790 m<sup>2</sup>, eficiência de 85% (versus 78% de seus pares), uma relação de 1 vaga para cada 35m<sup>2</sup>, design inovador e acabamentos nobres, o empreendimento se coloca em alto nível em termos de especificações técnicas e conforto aos usuários, se tornando assim um marco referencial da cidade de São Paulo.

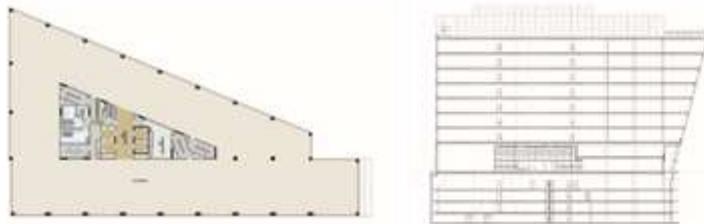
Devido as especificações do ativo, o preço médio de aluguel pedido no complexo Rochaverá tende a ficar acima da média da região<sup>(1)</sup>.

(1) Na opinião do Gestor

<b>Endereço</b>	Avenida das Nações Unidas, 14.171
<b>Ano de Construção</b>	2010
<b>Área locável</b>	14.648 m <sup>2</sup>
<b>m<sup>2</sup> por laje</b>	1.831 m <sup>2</sup>
<b>Nº de Andares</b>	7 + térreo
<b>Nº de Vagas de estacionamento</b>	427
<b>Elevadores</b>	6 elevadores + escadas de emergência
<b>Locatário</b>	DOW Brasil (Locação não cancelável até janeiro de 2025. Aluguel atualizado pelo IGPM)
<b>Especificação</b>	AAA
<b>Ocupação</b>	100%
<b>Certificação</b>	LEED GOLD – Certificação Green Building
<b>Geração de energia</b>	Usina a gás de 10MW no complexo, suficiente para atender 100% da demanda
<b>Aluguel Médio</b>	R\$ 132,46/m <sup>2</sup>







A Diamond Tower (Torre D) é uma das 4 torres do Rochaverá Corporate Towers, um complexo de alto padrão, com aproveitamento de laje superior a de edifícios comparáveis da região (85% de aproveitamento frente à média de 78% de seus pares). Além da Diamond Tower, o Complexo possui a Ebony Tower (Torre A), locada para o Banco Votorantim e mais 3 inquilinos, com área de 28.378 m<sup>2</sup>, a Marble Tower (Torre B), locada para a Autonomy Investimentos, Grupo Fleury, SAP, American Express, LG e mais 11 inquilinos, com área de 28.366 m<sup>2</sup>, a Crystal Tower (Torre C) com área de 53.399 m<sup>2</sup>, e locada para a Nextel, BASF, MasterCard, Hyundai e mais 14 inquilinos.



## Imóvel B

### Standard Building

Standard Building é um edifício icônico e histórico da Cidade do Rio de Janeiro, classificado como A. Localizado no centro da cidade, o empreendimento foi construído em 1935, no estilo *art déco*, para ser a sede nacional da empresa americana Standard Oil Company, motivo este de ter sido o primeiro empreendimento com ar condicionado na cidade do Rio de Janeiro.

Dado seu caráter histórico para a cidade, o empreendimento, a pedido do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), teve sua fachada tombada em 2003 pelo Instituto Estadual de Patrimônio Cultural INEPAC.

Em 2007 o empreendimento passou por um *retrofit* total, tendo toda a fachada, as áreas internas e os sistemas/instalações restaurados e recuperados, reposicionando-o entre os mais modernos do mercado. Como resultado dessa transformação recebeu o prêmio Máster Imobiliário de 2008.

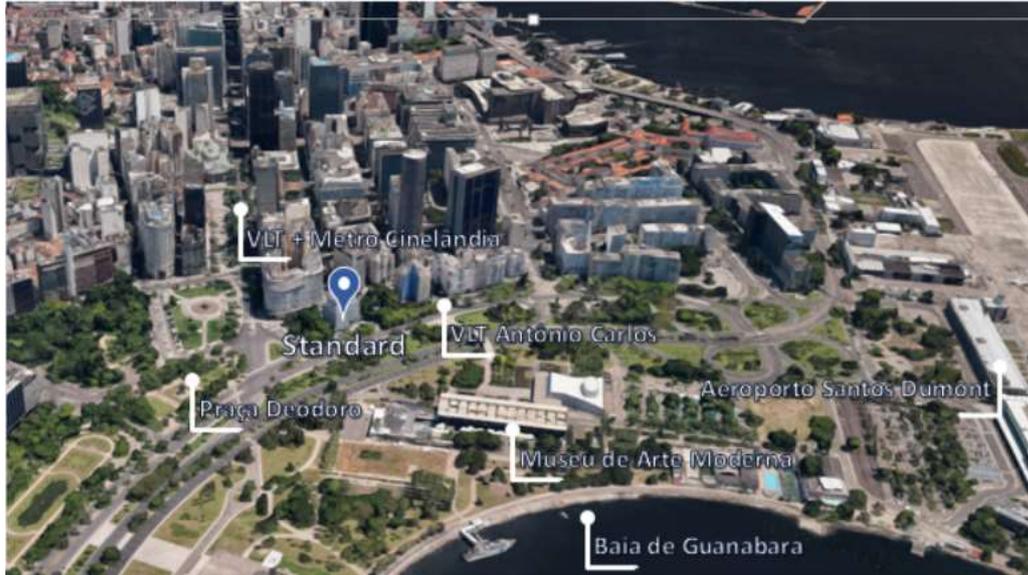
O *retrofit* foi desenvolvido no modelo *Built-to-Suit* com adaptações específicas para abrigar a sede do IBMEC no Rio de Janeiro, que é inquilina do ativo desde 2007. O IBMEC pertence ao Grupo Yduqs, uma das maiores organizações de ensino superior do Brasil. No Standard, o IBMEC oferece cursos de: Graduação, Pós-Graduação, Mestrado, Soluções Corporativas e Extensão.

O contrato de locação foi renegociado recentemente e o prazo foi estendido até o ano de 2032 para 100% do empreendimento. As bases comerciais estipulam um contrato atípico até junho/2025 e típico após essa data, em ambos os casos multas de cancelamento e atualização por IGPM são aplicáveis.

Em termos de localização, o empreendimento se encontra na parte nobre do centro do Rio de Janeiro, estando a 50m da estação de VLT, a menos de 500m da estação de metrô e 1,2km do Aeroporto Santos Dumont e possui como diferencial a vista de 180° para a Baía de Guanabara, marina da Glória, Museu de Arte Moderna, Pão de Açúcar, Cristo Redentor e Corcovado, os principais cartões postais da cidade.

<b>Endereço</b>	Avenida Presidente Wilson, 118
<b>Ano de Construção</b>	1935 – Retrofit completo em 2007
<b>Área locável</b>	8.341 m <sup>2</sup>
<b>m<sup>2</sup> por Laje</b>	758 m <sup>2</sup>
<b># Andares</b>	11 (um conjunto por andar)
<b># Vagas de estacionamento</b>	Não Possui
<b># Elevadores</b>	4 elevadores + escadas de emergência
<b>Locatário</b>	IBMEC RJ (Atípico até jun/2025. Típico até jun/2032. Atualizados por IGPM)
<b>Especificação</b>	A
<b>Ocupação</b>	100%
<b>Fachada</b>	Tombada – Edifício Icônico
<b>Pé-Direito</b>	2,92m
<b>Aluguel Médio</b>	R\$ 108,45/m <sup>2</sup>







### Resumo dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo do Fundo são 100% locados na modalidade *built to suit* até 2025 e o Fundo possui como principais pilares:

- Ativos de qualidade e bem posicionados, localizados nos dois principais mercados do Brasil. O Rochaverá – Diamond Tower (Torre D) (AAA) e o Standard (A) são referência em seus contextos<sup>(1)</sup>
- A qualidade dos inquilinos, que são a Dow (rating Fitch: BBB+) e Yduqs/IBMEC (rating S&P: BrAAA)
- Os contratos de locação, que são atípicos não-canceláveis até 2025, com 100% de ocupação já contratada e atualização pelo IGPM
- A Gestão da Autonomy, que é 100% dedicada ao mercado imobiliário brasileiro desde 2007

Nota: (1) Na opinião do Gestor

A posição de controle em cada edifício (os Ativos Alvo serão 100% detidos pelo Fundo) permite gestão ativa, valorizando as propriedades no longo prazo<sup>(1)</sup>.

As aquisições dos Ativos Alvo serão realizadas a *cap rates*<sup>(1)</sup> atrativos, conforme tabela abaixo:

Ativo	ABL [m <sup>2</sup> ]	R\$ / m <sup>2</sup>	Valor Total [R\$ 000']	%	Cap Rate %	% do ativo
Rochaverá D	14.648	22.950	336.176	74,4%	7,35%	100%
Standard	8.341	13.894	115.889	25,6%	9,43%	100%
<b>Total</b>	<b>22.989</b>		<b>452.065</b>	<b>100%</b>		

Nota: (1): *Cap Rate* é a receita projetada (incluindo receita de área vaga do Rochaverá D) dos 12 meses de Out/2020 até Set/2021 sobre o valor de aquisição

A receita prevista para o fundo está 69% contratada até 2025 pela Dow no ativo Rochaverá – Torre D. Em 2025, necessário aviso prévio de 180 dias para eventual desocupação, tempo adequado para nova locação. Os 31% restantes da receita de aluguel do Fundo tem contrato até 2032 com o IBMEC/RJ.



## Transações Recentes

Comparando com transações recentes, o fundo possui *cap rate* médio de 7,89% (considerando a receita projetada do Rochaverá D e Standard dos 12 meses de Out/2020 até Set/2021 sobre o valor total de aquisição dos ativos) comparado a *cap rates* de transações recentes de 5,96%. Além disso, o Fundo possui qualidade dos aluguéis com receita contratada até 2025 comparado com contratos a mercado e risco de vacância.

Imóvel	Tower Bridge	Morumbi Corporate Diamond Tower	Rochaverá Diamond Tower	Standard
Comprador	JSRE	BRCR	AIEC	AIEC
Data	dez/19	mai/20	ago/20	ago/20
Localização	Berrini/SP	Chucuri/SP	Chucuri/SP	Centro/RJ
Área	56 mil m <sup>2</sup>	37 mil m <sup>2</sup>	15 mil m <sup>2</sup>	8 mil m <sup>2</sup>
Preço por m <sup>2</sup>	R\$18.694/m <sup>2</sup>	R\$21.940/m <sup>2</sup>	R\$22.950/m <sup>2</sup>	R\$13.894/m <sup>2</sup>
Cap rate	Não divulgado	5,96% (1)	7,35%	9,43%
Contratos de aluguel	Contratos típicos	Contratos típicos	Built-to-suit	Built-to-suit
Expectativa de receita	Aposta na valorização dos aluguéis	Renda Garantida pelo vendedor por 2 anos (cap rate de 7,2% no período com a RMG)	Receita contratada até 2025	Receita contratada até 2025 + contrato típico até 2032

Fonte: Relatório gerencial do TBOF11 e Laudo de Avaliação da Transação e Relatório do BRCR11; (1) Considerando a locação média de R\$ 109/m<sup>2</sup> vezes 12 meses, dividido pelo preço de aquisição de R\$ 21,941/m<sup>2</sup>. Informações disponíveis no relatório de 19/maio/20 do BTG sobre a aquisição. Cap rate sobre para 7,2% no período de 2 anos considerando a renda garantida pelo vendedor.

### Rentabilidade Esperada

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 7,46% (sete inteiros vírgula quarenta e seis por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base de 20 de julho de 2020, com uma rentabilidade indicativa para 1º (primeiro) ano de 6,96% (seis inteiros vírgula noventa e seis por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, anexado ao Prospecto Preliminar, na forma do Anexo VI do Prospecto Preliminar. **OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

### Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 59 deste Prospecto Preliminar;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

- (iii) os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão submetidos para ciência da CVM no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400 e considerando o valor do Investimento Mínimo;
- (v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em montante individual ou agregado de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o Investimento Mínimo e a regra de que os Pedidos de Reserva sejam sempre em valores múltiplo de 100 (cem) Cotas, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” deste Prospecto;
- (vi) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item “viii” abaixo;
- (vii) no mínimo, 96.000.000 (noventa e seis milhões) de Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (viii) no último dia do Período de Reserva, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando o valor equivalente ao montante de Cotas a ser subscrito, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a regra de que as ordens de investimento sejam sempre em valores múltiplos de 100 (cem) Cotas e o montante mínimo de ordem de investimento de R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais) para pessoas físicas;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, do respectivo Boletim de Subscrição, Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério da Administradora e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

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

#### *Pedido de Reserva*

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva, realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a regra de que os Pedidos de Reserva sejam sempre em valores múltiplo de 100 (cem) Cotas, em montante individual ou agregado de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, o valor equivalente ao montante de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.

#### *Período de Reserva*

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 29 de julho de 2020 e 25 de agosto de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 69 deste Prospecto.

#### *Pessoas Vinculadas*

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta sendo que para estas últimas desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

#### *Procedimento de Alocação de Ordens*

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 106 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### *Oferta Não Institucional*

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que

disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins do montante de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados não ultrapassarem o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso este limite máximo seja ultrapassado o novo pedido de reserva será totalmente cancelado. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo e o montante máximo, individual ou agregado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observada a regra de que os Pedidos de Reserva sejam sempre em valores múltiplos de 100 (cem) Cotas, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido 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 quanto ao número de Pessoas Vinculadas ou outras condições que não as estipuladas acima, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (ii) o montante de Cotas investido e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva; e
- (iii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até as 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação, ou em prazo inferior, a ser confirmado junto às Instituições Participantes da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos(i) e (iii) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 61 deste Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA PROPOSTA PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 93 A 106 DESTA PROPOSTA PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### *Crítério de Rateio 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 inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, 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 o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento), e considerando que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar este percentual até o limite máximo do Montante da Oferta), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional

serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, observado sempre valores que sejam múltiplo de 100 (cem) Cotas, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas.. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, sendo possível a eventual aquisição pelos Investidores de montante de Cotas inferior ao desejado.

No caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados, conforme previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Pedido de Reserva", na página 56 do Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão realizar o pagamento e a integralização das Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

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

#### *Oferta Institucional*

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, no último dia do Período de Reserva, indicando o valor equivalente ao montante de Cotas a ser subscrito, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (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 ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 106 DESTES PROSPECTOS;**
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre o valor equivalente ao montante de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e
- (v) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada ou realocada, conforme critérios dos Coordenadores.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii) e (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 61 deste Prospecto.

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

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

### *Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 106 DESTES PROSPECTOS.**

### *Alocação e Liquidação da Oferta*

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

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

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores e o Fundo deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, esses deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

### *Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas*

A subscrição e integralização de cada uma das Cotas será realizada mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, 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 Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Colocação da Oferta Institucional e Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta será cancelada.



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

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

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

### *Breve Histórico do Coordenador Líder*

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco J. Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em dezembro de 2019 o Grupo J. Safra possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,1 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 31 de março de 2020 os ativos totalizavam R\$ 249,5 bilhões e a carteira de crédito expandida R\$ 110,6 bilhões.

*Investment Banking:* atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras.

Fusões e Aquisições: atua na assessoria junto às principais empresas e fundos do Brasil, tendo conduzido operações, como por exemplo, em 2016, a venda da Lotten Eyes para a Amil, em 2018 a assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore e em 2020 a assessoria exclusiva na venda de 43 lojas do Grupo Pão de Açúcar para a gestora TRX, configurando entres os líderes deste mercado no primeiro semestre de 2020.

Em Fundos de Investimento Imobiliário, o Safra atuou como Coordenador do IPO e Follow-on do HSI Malls FII, follow-on do fundo JS Real Estate Multigestão FII, IPO do fundo Vinci Offices FII e follow-on do Vinci Logística FII e do IPO do Blue Macaw Office Fund II FII, totalizando cerca de R\$ 3,0 bilhões em ofertas em 2019.

*Private Banking:* oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

*Asset Management:* atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em abril de 2020, possuía aproximadamente R\$94,6 bilhões de ativos sob gestão.

*Sales & Trading:* criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo bonds, CCB, CRA, CRI, debêntures, FIDC, notas promissórias, dentre outros, configurando entres os líderes deste mercado.

Mercado de Capitais: em 2019, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRI, CRA, Debêntures de Infraestrutura, Debêntures, Bonds, Letras Financeiras, Notas Promissórias Ações e Cotas de Fundos de Investimento listados, totalizando mais de R\$17,5 bilhões em operações para fundos de investimento e empresas dos mais variados setores, tais como Banco RCI, CCP, Cosern, Cyrela, EDP, Engie, Gasmig, HSI, Klabin, Log-in, Raízen, Rede D'Or, Sabesp e Vinci.

### *Breve Histórico do BB-BI*

O Banco do Brasil, sociedade controladora do BB Investimentos, em seus mais de 200 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, participando do desenvolvimento econômico do Brasil. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria "Bancos" do Prêmio *Top of Mind 2019*, do Instituto Data Folha.

No Resultado do 1º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R\$ 1,5 trilhão de ativos totais e presença em 99,9% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92,7 mil funcionários, distribuídos entre 3.695 agências, 15 países e 13,2 mil postos de atendimento.

Com objetivo de oferecer soluções diferenciadas e fortalecer o vínculo com as empresas brasileiras, o Banco do Brasil criou o BB Investimentos, subsidiária integral para atuação no mercado de capitais brasileiro. No exterior, o Conglomerado BB atua ainda por meio da Banco do Brasil Securities LLC (Nova Iorque), BB Securities Ltd. (Londres) e BB Securities Asia Pte Ltd. (Cingapura), com foco em investidores institucionais e de varejo.

O BB Investimentos presta assessoria a seus clientes para a captação de recursos, por meio da coordenação, colocação e distribuição de ativos nos mercados de renda fixa e variável, como ações, debêntures, notas promissórias, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e *bonds*. Oferece ainda soluções para financiamento via *project finance* e transações estratégicas em fusões, aquisições e *private equity*.

No mercado doméstico de renda fixa, o BB Investimentos participou de 11 emissões, que totalizaram o valor de R\$ 895,7 milhões e 14,10% de *market share*, encerrando o período em 6º lugar no Ranking ANBIMA de Renda Fixa Consolidado no 1T/2020. No mercado externo, o BB Investimentos participou da emissão de US\$ 117,6 milhões, conforme Ranking ANBIMA de Emissões Externas – Totais Público & Privado do 1T/2020.

No mercado de renda variável, o BB Investimentos atuou como coordenador dos IPOs de Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy e CPFL Renováveis, e como coordenador líder no IPO de BB Seguridade, que lhe conferiu o prêmio *Latin Finance Deals of the Year 2013*, pela realização da maior oferta inicial de ações do mundo daquele ano, no valor de R\$ 11.47 bilhões. Em 2014, o BB Investimentos atuou como coordenador do *follow-on* de Oi e do IPO da Ourofino Saúde Animal.

No ano de 2015 participou como coordenador do *follow-on* da Gerdau e, em 2016, como coordenador do *follow-on* da Rumo Logística. Em 2017, atuou como coordenador dos *follow-ons* da Azul, CCR, Lojas Americanas e Magazine Luiza, além dos IPOs de Azul, BR Distribuidora, IRB-Brasil, Movida, *Nexa Resources*. Em 2018, participou do IPO de Banco Inter e *follow-on* da Unidas.

Em 2019, o BB Investimentos atuou como coordenador líder do IPO da Neoenergia e como coordenador no IPO da Centauro, encerrando o período com 10,3% de *market share* e em 4º lugar no Ranking ANBIMA de Ofertas Iniciais. Já em ofertas subsequentes, o BB Investimentos atuou como coordenador líder no *follow-on* de IRB, bem como coordenador nas operações de *follow-on* de BTG, IRB, Light e Movida.

#### *Breve Histórico do Itaú BBA*

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 807 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 222 bilhões, em março de 2020. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Madri, Londres, Lisboa, Bahamas, Cayman e Suíça.

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, 2018 e 2019, com participação de mercado entre 19% e 55%. Até março de 2020, encontrava-se em 2º lugar. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney. Em 2018 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento, de equity e de M&A da LATAM pela Global Finance. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento no Brasil pela Global Finance. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance, e melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance.

No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R\$ 18,7 bilhões. Até março de 2020 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 7 ofertas públicas de ação, estando em 2º lugar no ranking da ANBIMA.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R\$24,9 bilhões em 2017 e R\$28,9 bilhões em 2018. De acordo com o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização em 2018 e sua participação de mercado soma perto de 29% do volume distribuído em 2018. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro. Até março de 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$ 1,9 bilhões e sua participação de mercado soma perto de 13,7% do volume distribuído.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

#### *Inadequação de Investimento*

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 93 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.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

#### *Liquidação da Oferta*

A Data de Liquidação da Oferta é 02 de setembro de 2020.

#### *Negociação no mercado secundário*

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação) e o Grupamento das Cotas, que serão posteriormente informados aos Investidores.

#### **Contrato de Distribuição**

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, os Coordenadores e o Gestor, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Cotas serão distribuídas em mercado de balcão organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante os Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores farão jus ao seguinte Comissionamento:

**Comissão de Coordenação e Estruturação:** a este título, será devida, na data de integralização do Fundo, uma comissão de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total integralizado da Oferta, calculado com base no seu preço de subscrição, devido aos Coordenadores conforme disposto no Contrato de Distribuição; e

**Comissão de Distribuição:** a este título, será devida, na data de integralização do Fundo, uma comissão de 2,00% (dois inteiros por cento), incidente sobre o montante total das cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas (considerando, inclusive, o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional), calculada com base no seu preço de subscrição, devido aos Coordenadores conforme disposto no Contrato de Distribuição (“**Comissão de Distribuição**”). A Comissão de Distribuição dos Coordenadores poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta que aderirem à Oferta, a critério dos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga aos Coordenadores.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelos Coordenadores ou qualquer outro procedimento acordado entre a respectiva Instituição Participante da Oferta.

Da importância recebida a título de Comissionamento, cada uma das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista no âmbito da presente Oferta incidentes sobre a Remuneração dos Coordenadores terão seu custo financeiro suportado pelos próprios Coordenadores, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes Condições Precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil anteriormente à concessão

do registro da Oferta pela CVM:

- (i) aprovações pelas áreas internas do Coordenadores, responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como mas não limitadas a mercado de capitais, crédito, jurídico, contabilidade, risco e *compliance*, além de seus comitês;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores e pelo Gestor da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações no mercado de capitais brasileiro, a serem contratados às expensas do Gestor e escolhidos mediante acordo entre o Gestor e os Coordenadores ("Assessores Legais") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo e pelo Gestor;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas nos Prospectos, neste Contrato 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 e da Administradora perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (vii) acordo entre as Partes quanto a negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à constituição do Fundo e à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Instrumento de Alteração, o Regulamento, este Contrato, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, 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 ("Documentação da Oferta");
- (viii) conclusão do processo de auditoria do Gestor, bem como de seu controlador, dos Ativos Alvo e da SPE AI Ltda. ("Afiliações"), em todos os seus aspectos, entre os quais os operacionais, jurídico, econômico-financeiros e mercadológicos, de modo que os Coordenadores verifiquem, de forma satisfatória, a seu exclusivo critério, que a emissão das Cotas sob a gestão do Gestor cumpre com os requisitos necessários para a Emissão e para a respectiva Oferta ("Due Diligence");
- (ix) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, conforme aplicável, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, consistentes, precisos, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Legais;
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo, pelo Gestor e pela Administradora, conforme aplicável, e constantes neste Contrato e nos demais documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo, o Gestor e a Administradora, de maneira individualizada, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas individualmente;
- (xi) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *Due Diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e de forma satisfatória aos Coordenadores;
- (xii) obtenção pelo Gestor, pelo Fundo e pela Administradora, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolos, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Gestor e da Administradora, conforme o caso;
- (xiii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, Gestor e/ou da Administradora, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xiv) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e/ou da Administradora do Fundo, qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais

- controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou da Administradora do Fundo;
- (xv) não ocorrência de uma hipótese de rescisão voluntária ou de rescisão involuntária, conforme previstas neste Contrato;
  - (xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, ao Gestor, à Administradora e respectivas afiliadas, condição fundamental de funcionamento;
  - (xvii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, corretas e suficientes à tomada de decisão por parte dos potenciais investidores, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
  - (xviii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Gestor e/ou da Administradora; (ii) pedido de aut falência do Gestor e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Gestor e/ou pela Administradora, 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 do Gestor e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
  - (xix) cumprimento pelo Gestor, pela Administradora e pelos Coordenadores, conforme aplicáveis, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM ("Período de Silêncio"), bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA ;
  - (xx) cumprimento pelo Gestor, pela Administradora de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
  - (xxi) recolhimento e/ou pagamento pelo Gestor e/ou pelo Fundo, conforme o caso, nos termos da Cláusula 9.4 deste Contrato, dos tributos, custos, despesas, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3, pela CVM;
  - (xxii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, e/ou decisão judicial ou administrativa, contra prática de crimes de lavagem de dinheiro, de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, as Leis nº 8.429/1992, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a FCPA - *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor ou pela Administradora e/ou por qualquer de suas afiliadas e/ou quaisquer de suas controladas, controladoras, coligadas e sociedades sob controle comum e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários, bem como atuação do Gestor e da Administradora em conformidade e em cumprimento às Leis Anticorrupção, adotando programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conhecendo e entendendo as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adoção de quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países;
  - (xxiii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor ou pela Administradora, e/ou por qualquer de suas afiliadas;
  - (xxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores;
  - (xxv) cumprimento pelo Gestor, pela Administradora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, 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 (a) evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e (b) evitar a ocorrência de efeito adverso relevante para suas atividades e/ou para os Ativos Alvo. O Gestor e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder às diligências que forem exigidas para suas atividades econômicas, com vistas a preservar o meio ambiente e atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais, distritais

- e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvi) autorização, pelo Gestor e pela Administradora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e da Administradora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação dos mesmos em relação ao referido material;
  - (xxvii) para que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
  - (xxviii) acordo entre o Gestor e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
  - (xxix) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores, que possam afetar adversamente a situação econômica e financeira do Fundo e/ou do Gestor e suas Afiliadas;
  - (xxx) participação de representantes do Gestor e da Administradora no *roadshow* e reuniões individuais com potenciais Investidores; e
  - (xxxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo, pela Administradora e/ou pelo Gestor, perante os Coordenadores, bem como qualquer entidade controladora, controlada e/ou sob o mesmo controle comum (direto ou indireto) de cada um dos Coordenadores, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas, exceto por aquelas a vencer decorrentes do presente Contrato.

#### *Instituições Participantes da Oferta*

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, vinculados à Oferta por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

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

A remuneração dos Participantes Especiais será paga em até 5 (cinco) dias contados da Data de Liquidação, nos termos previstos no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme tabela abaixo.

<b>Faixa da Ordem enviada por Participante Especial da Oferta</b>	<b>Fator de Comissão</b>
Até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)	1,50%
Entre R\$ 20.000.100,00 (vinte milhões e cem reais) e R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	1,75%
A partir de R\$ 50.000.100,00 (cinquenta milhões e cem reais)	2,00%

(\*): Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume da ordem enviado pelo respectivo Participante Especial incluídas as Cotas adicionais eventualmente emitidas.



## Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a, inicialmente, R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais).

<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao Montante da Oferta</b>
Comissão de Coordenação e Distribuição <sup>(1)</sup>	R\$ 7.200.000,00	R\$ 0,015	1,50%
Comissão de Distribuição <sup>(1)</sup>	R\$ 9.600.000,00	R\$ 0,02	2,00%
Tributos	-	-	-
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.314,36	R\$ 0,0007	0,07%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$ 226.531,24	R\$ 0,0005	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$ 36.331,20	R\$ 0,0001	0,01%
Assessores Legais	R\$ 553.403,00	R\$ 0,0011	0,11%
Outras Despesas	R\$ 250.000,00	R\$ 0,0005	0,05%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 18.183.579,80</b>	<b>R\$ 0,0379</b>	<b>3,79%</b>

<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Custo por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao valor unitário da Cota</b>
1,00	R\$ 0,0379	3,79%

<sup>(1)</sup> Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, os quais não serão arcados pelo Fundo.

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

## Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista<sup>(1)</sup></b>
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	21/07/2020
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	22/07/2020
3.	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais	29/07/2020
4.	Obtenção do Registro da Oferta	21/08/2020
5.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais	25/08/2020
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	28/08/2020
8.	Procedimento de Alocação de Ordens	28/08/2020
9.	Data de liquidação financeira das Cotas	02/09/2020
10.	Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/09/2020

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

<sup>(2)</sup> A negociação das Cotas, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, está sujeita a confirmação operacional pelos sistemas operacionais da B3, bem como a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou em segunda convocação) e o Grupamento das Cotas.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

### **Outras informações**

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta 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 à sede da Administradora, do Coordenador Líder, do BB-BI ou do Itaú BBA, nos endereços e websites indicados abaixo:

#### *Administradora*

#### **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501

CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

*Website:* <https://www.modaldtvm.com.br/>

Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* acessar "Fundos Administrados" e buscar por "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário".

#### *Coordenadores*

#### **BANCO J. SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar

CEP 01310-930, São Paulo - SP

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em Fundo de Investimento Imobiliário – Autonomy Edifícios Corporativos, em seguida clicar em "Prospecto Preliminar".

#### **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

At. Fernanda Batista Motta

Rua Senador Dantas, 105, 37º Andar, CEP 20031-923, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: [bbi.securitizacao@bb.com.br](mailto:bbi.securitizacao@bb.com.br)

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

Para acesso ao Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "FII Autonomy" e posteriormente clicar em "Leia o Prospecto Preliminar".

#### **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

At. Raphael Levy

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), CEP 04538-132, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3708-3886 / (11) 99466-8114

E-mail: [raphael.levy@itaubba.com](mailto:raphael.levy@itaubba.com)

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/>

Para acessar o Prospecto Preliminar, neste site acessar "Soluções" e Nossos Negócios", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2020", clicar em "Julho" e, então, localizar o Prospecto Preliminar.

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP

*Website:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

#### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48

São Paulo - SP

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

Para acessar este Prospecto Preliminar, neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar".

O Aviso ao Mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do BB-BI, do Itaú BBA, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

- (i) Administradora: <https://www.modaldtvm.com.br>, (neste website, acessar "Ofertas" e buscar por "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário");
- (ii) Coordenador Líder: <https://www.safracom.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em Fundo de Investimento Imobiliário – Autonomy Edifícios Corporativos, em seguida clicar em "Aviso ao Mercado");
- (iii) BB-BI: [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (neste *website* clicar em "FII Autonomy" e posteriormente clicar em "Leia o Aviso ao Mercado");
- (iv) Itaú BBA: <https://www.itaubba.com.br/itau-bba-pt/> (neste *website* acessar "Soluções" e "Nossos Negócios", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2020", clicar em "Julho" e, então, localizar o Aviso ao Mercado);
- (v) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado"); e
- (vi) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado").

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) Administradora: <https://www.modaldtvm.com.br>, (neste website, acessar "Ofertas" e buscar por "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário");
- (ii) Coordenador Líder: <https://www.safracom.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em Fundo de Investimento Imobiliário – Autonomy Edifícios Corporativos, em seguida clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento");
- (iii) BB-BI: [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (neste *website* clicar em "FII Autonomy" e posteriormente clicar em "Leia o Anúncio de Início");
- (iv) Itaú BBA: <https://www.itaubba.com.br/itau-bba-pt/> (neste *website* acessar "Soluções" e "Nossos Negócios", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2020", clicar em "Julho" e, então, localizar o Anúncio de Início);
- (v) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento"); e

- (vi) B3: <http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início" e o "Anúncio de Encerramento").

## **5. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. SUMÁRIO DO FUNDO

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

### *Base Legal*

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com a “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, como “FII de Renda Gestão Ativa”, do segmento Lajes Corporativas.

### *Público Alvo do Fundo*

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

### *Objetivo*

O Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de Lajes Corporativas (fundo de tijolo).

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

### *Duração*

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

### *Política de Investimento*

Para a concretização da política de investimentos, o Fundo deverá investir primariamente e preponderantemente - entendendo-se por preponderantemente, ao mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo – seu patrimônio líquido nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”):

- a) propriedade direta ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório ou lajes corporativas, que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e/ou
- b) aquisição de **(a)** ações ou quotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(b)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(c)** cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e **(d)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

O Fundo poderá, ainda, adquirir os seguintes ativos (em conjunto, “Outros Ativos”), no limite de até 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo:

- a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
- b) Letras Hipotecárias – LH;
- c) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e
- d) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo que, no caso específico de CRI, deverá ser observado o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Exceto em relação aos Ativos Alvo, o Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Imóvel no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As aquisições de Imóveis e/ou SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada na Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição (considerando-se a data de aquisição como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio do Fundo) de cada Imóvel e/ou SPE, conforme o caso.

O Fundo, de forma excepcional, para fins de liquidez dos Ativos Imobiliários, e para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI; (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham 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 ("Instituições Financeiras Autorizadas"); e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados "Ativos Financeiros"). Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

A Administradora, em relação aos Imóveis, selecionará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo.

O Gestor, em relação a Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, indicará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

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

Outros pontos da política de investimentos constam no Capítulo V do Regulamento. Em qualquer caso, 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 perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Ressalta-se que as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia da Administradora, do Gestor, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

#### *Administração, Escrituração e Custódia*

A Administradora do Fundo é a Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01. As principais atribuições da Administradora estão descritas no item 1.2 do Regulamento.

A escrituração e a custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Banco Modal S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar- parte, Botafogo, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 2250-040.

#### *Breve Histórico da Administradora*

Em 2015, a Modal completou 20 anos de existência, tendo como um dos pilares principais a inovação que lhe permitiu crescer de forma sustentável ao longo de todos esses anos. Desde a sua fundação, a Modal firmou-se como um banco de investimentos com forte atuação em nichos específicos, com soluções rápidas, criativas e customizadas.

Atualmente, constitui-se como um banco múltiplo de médio porte, com escritórios no Rio de Janeiro e São Paulo e um portfólio de clientes em todo o território nacional e internacional. A Modal é administrada por sócios ativos na gestão do negócio e tem uma estratégia de crescimento bem planejada, livre acesso aos tomadores de decisões, investimentos em infraestrutura, controles e gestão de risco. Em 2013, criou um Conselho Consultivo cujo objetivo é de complementar as expertises da Diretoria Executiva trazendo uma visão independente e externa das perspectivas de mercado, dos negócios e estratégia do banco.

A Modal é detentora de uma classificação de risco de crédito nacional Baa1.br/BR-2, Depósito em Moeda Estrangeira: B1/NP e Depósito em Moeda Local: B1/NP atribuída em dezembro de 2019 pela Moody's Investor Service.

A Modal teve um crescimento importante no volume de ativos sob administração, passando de aproximadamente R\$5BI em Dez12 para aproximadamente R\$40 BI atualmente. O forte aumento tem relação direta com a qualidade do serviço que vem sendo prestado, em linha com a estratégia da Modal de ser um

importante *player* neste mercado, em especial nos fundos estruturados, aonde nossa expertise faz a diferença. Nosso crescimento justifica-se, pois, os investidores desejam não apenas um agente para cumprir as exigências dos órgãos reguladores, mas um parceiro com quem podem contar para resolver seus problemas e ter um tratamento mais qualificado.

Especializado em administração e custódia de fundos estruturados e/ou exclusivos (FIPs, FIDCs, FIM exclusivos, etc.), a Modal possui atualmente uma carteira aproximada de R\$1.1 BI em fundos de investimento imobiliários.

### *Gestão*

A Administradora contratou a empresa AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre B, Cj. 802, Vila Gertrudes, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.189.560/0001-88 ("AIRE") no exercício da competência outorgada à Administradora pelo artigo 29, caput, e §1º da Instrução CVM 472, mediante a celebração do Contrato de Gestão, para atuar como gestor e consultor imobiliário do Fundo. As principais atribuições do Gestor estão descritas no item 2.5.1 do Regulamento. A AIRE é uma empresa controlada pelo Grupo Autonomy Investimentos ("Autonomy" ou "Autonomy Investimentos").

### *Breve Histórico do Gestor*

A Autonomy é uma empresa brasileira, sediada em São Paulo, focada em investimentos no setor imobiliário. Atua na aquisição, desenvolvimento, *retrofit*, design de produto, engenharia e construção, locação, administração e comercialização de propriedades corporativas e logísticas localizadas nos maiores mercados brasileiros. Esses ativos são destinados para valorização do capital e renda de longo prazo.

Com foco exclusivo no mercado imobiliário nacional, a Autonomy é uma gestora experiente no investimento de recursos de terceiros na classe de *private equity* imobiliário, acumulando na data deste prospecto, aproximadamente R\$ 6,2 bilhões sob gestão abarcando um portfólio com 21 empreendimentos comerciais e logísticos, mais de 60 inquilinos de qualidade e 1.9 milhões de metros quadrados de área locável desenvolvidas ou com potencial de desenvolvimento. Os investidores da Autonomy são majoritariamente estrangeiros compreendendo fundos de pensão públicos e privados, family offices, fundos de fundos, gestores de patrimônio e indivíduos de alta renda.

### *História do Gestor*

Fundada em 2007 pelos sócios Roberto Miranda de Lima e Robert Gibbins, a Autonomy vem desde o seu início desenvolvendo um portfólio de imóveis com ênfase nos escritórios corporativos. Em 2012, formou a Golgi em sociedade com a Cadillac Fairview, braço imobiliário do Ontario Teachers Pension Plan, fundo de pensão público canadense com mais de USD 140 bilhões sob gestão, passando também a investir no desenvolvimento de galpões logísticos no território nacional.

Em 2020, a Autonomy se prepara para um novo ciclo de crescimento através de fundos de investimento de *private equity* com foco no desenvolvimento de novos ativos imobiliários visando o ganho de capital. Além disso, a empresa consolida a estratégia de imóveis para renda com o lançamento do seu primeiro fundo imobiliário de escritórios corporativos estabilizados. Alavanca, assim, sua experiência de 13 anos no mercado imobiliário brasileiro ampliando a carteira do Fundo com ativos de qualidade e que sejam referência nos contextos em que se encontram.

### *A visão Autonomy*

A Autonomy é especialista do mercado imobiliário e se diferencia por enxergar as cidades sob o prisma da criação de valor, e assim atuar com o objetivo de tornar as cidades mais valiosas para se viver e investir.

Para o time Autonomy, um ativo imobiliário está intimamente ligado ao local e contexto em que está inserido. Assim, uma visão das necessidades das cidades e de seus habitantes é vital para garantir o sucesso e valor perpétuo dos ativos imobiliários que desenvolve e administra.

Na prática, Autonomy desenvolve ativos de primeira linha que estão em sincronia positiva com o meio ambiente e as comunidades, realizando a (i) aquisição, (ii) desenvolvimento, (iii) retrofit, (iv) design de produto, (v) engenharia e construção, (vi) locação, (vii) administração e (viii) comercialização de imóveis, destacando-se em seus contextos:



### Time

A equipe Autonomy é composta por 33 profissionais combinando mais de 200 anos de experiência em desenvolvimento, operação e gestão de ativos imobiliários, desde *greenfields* a ativos estabilizados.



Com uma equipe verticalmente integrada, a Autonomy opera um sistema constante de feedback de informações críticas que permite agilidade e tomada de decisão e execução precisas. A empresa mantém um banco de dados proprietário composto por (i) pesquisas de mercado e informações internas da equipe de aquisições e vendas, (ii) dados gerais de locações, vendas e estoques da equipe de marketing e locações, (iii) custos de ocupação da equipe de administração de propriedades, (iv) dados de custos da equipe de design e construção e (v) termos e condições de financiamento da equipe financeira. Estas informações suportam análise interna que resultam em uma perspectiva única do mercado e é fundamental na subscrição de potenciais investimentos e decisões de investimento.

O time da Autonomy é composto primordialmente por profissionais do meio imobiliário, incluindo engenheiros civis, arquitetos, urbanistas, entre outros profissionais com distintas formações. Essa combinação de competências capacita a Autonomy para atuar com forte controle sobre seus investimentos, se diferenciando de outros players que atuam no mercado imobiliário como alocadores de capital ou engenheiros financeiros.

As principais competências da Autonomy são: (i) expertise de operador imobiliário, (ii) inteligência de mercado independente, (iii) relacionamentos duradouros com integrantes do mercado.

## Principais Competências

A qualidade do nosso portfólio sinaliza a força do que imaginamos para o futuro



### Sumário da experiência profissional do Gestor

**Roberto Miranda de Lima:** CEO da Autonomy. Antes de fundar a Autonomy junto a Robert Gibbins em 2007, Roberto foi o Head of Commercial Developments durante nove anos na Tishman Speyer, sendo responsável por toda a operação local, incluindo as fases de projeto, construção, administração e as áreas jurídica e financeira. Antes da Tishman Speyer, Roberto passou pela Playcenter S.A. como General Development Manager e foi membro do conselho da MRV Engenharia S.A. entre 2007 e 2009. Roberto é Engenheiro Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, possui um MBA da Fundação Dom Cabral com uma extensão pela Kellogg Graduate School da Northwestern University.

**Robert Charles Gibbins:** Membro do comitê de investimentos e co-fundador da Autonomy. Robert é o CIO e co-fundador da Autonomy Capital, gestora americana com mais de US\$ 5 bilhões sob gestão. Antes de fundar a Autonomy Capital foi Head of Emerging Markets no Lehman Brothers por nove anos. Também teve passagem como trader pelo JP Morgan além de ter sido membro do comitê da MRV Engenharia S.A. e da BrasilAgro S.A. Robert é formado em economia pela Wharton School da University of Pennsylvania.

**Carlos Eduardo Mateos Perlamagna:** Sócio de Relação com Investidores e Novos Negócios. Carlos foi diretor de relação com investidores e de gestão de portfólio no Pátria Investimentos durante sete anos, sendo membro do conselho da Highline do Brasil S.A. entre 2012 e 2016. Antes disso, foi diretor vice-presidente por dois anos da JER Partners nos EUA, uma gestora de Real Estate Private Equity, após passar 7 anos na General Electric Capital como executivo de gestão de riscos, nos EUA e na América Latina. Carlos é formado em economia pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, é pós-graduado pela Fundação Getúlio Vargas e tem um MBA pela The Moore School of Business da University of South Carolina.

**Fabio Carvalho:** Diretor Financeiro. Fabio tem vasta experiência na área financeira do mercado imobiliário, tendo passado os últimos 12 anos em empresas do ramo. Foi CFO na NorthWest Healthcare Properties e Squarestone Brazil Na e Diretor Financeiro e DCM na Tishman Speyer Brazil. Foi auditor da PwC e outras multinacionais como EDS, Sun Microsystems e Monsanto, somando 28 anos de experiência na área financeira. É formado em administração de empresas com MBA em Finanças pela FGV, possui CRC e certificação CGA – Anbima.

**Deise Poli:** Diretora de Gestão de Portfólio. Antes de se juntar à Autonomy, Deise foi por dois anos Diretora de Desenvolvimento na Fibra Experts (Grupo Vicunha), responsável pela área industrial, logística e de projetos multiuso. Antes disso, foi por nove anos Managing Director of Development and Property na Tishman Speyer, tendo participado do ciclo completo de desenvolvimento (aquisição, aprovação, funding, construção, locação e comercialização). Antes da Tishman Speyer trabalhou por nove anos na expansão da Regus Group na América Latina (Brasil, Chile, Colômbia, México, Argentina e Guatemala), e por três anos na Birmann S.A. Deise obteve seu bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

**Marcelo Carletti:** Diretor de Aquisições e Vendas. Marcelo foi head de fusões e aquisições na BR Properties, onde esteve desde seu início em 2007. Teve passagens pela Arco Dourados (McDonald's) como gerente de expansão imobiliária e passou pela CB Richard Ellis na área de Valuation & Advisory Services. Marcelo é formado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie e concluiu MBA com ênfase em Real Estate pela POLI – USP (PECE).

**Nelson Favarsani:** Diretor de Design e Construção. Nelson tem 35 anos de experiência em construção e

desenvolvimento imobiliário, passando sete anos na Tishman Speyer antes de se juntar à Autonomy, há 8 anos. Nelson se formou em Engenharia Civil na Fundação Armando Álvares Penteado, tem pós-graduação em engenharia de produção pela Fundação Vanzolini da Universidade de São Paulo e é certificado pelo USGBC como LEED Green Associate.

Farley Menezes da Silva: Diretor Jurídico e Compliance. Antes de ingressar na Autonomy, Farley atuou por 15 anos no mercado financeiro. Inicialmente, foi advogado no departamento de tesouraria do Banco Bradesco S.A. e, depois, durante dez anos, no mercado de capitais. Ali, a partir da criação do Banco Bradesco BBI S.A., ocupou o cargo de gerente jurídico, sendo então o responsável pela assessoria jurídica direta e supervisão da equipe jurídica alocada para as atividades core daquele banco de investimento. Neste último período, também foi o representante do Bradesco BBI no comitê jurídico da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. Farley é formado em direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, com especialização em Direito Societário pela Fundação Getúlio Vargas, dentre outras especializações. Além disso, cursou Formação de Governantes, pela Escola de Governo – São Paulo, Introdução ao Sistema Jurídico Norte-Americano, pelo Institute for U.S. Law, na Georgetown University e o Programa de Private Equity, pela Saïd Business School, da Universidade de Oxford. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Empresarial (IBRADEMP), do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM) e do Instituto Brasileiro de Direito da Construção (IBDiC). Associado ao CBar - Comitê Brasileiro de Arbitragem.

### Governança do Investimento e Performance

A cultura de performance e responsabilidade fiduciária dos membros da equipe da Autonomy tem origem em suas formas complementares de atuação, através das posições de controle nos investimentos e na tomada de decisão, através da execução ativa e proprietária. Como resultado, ao longo dos anos a Autonomy desenvolveu uma forma disciplinada de investir, dividida em três níveis de governança com responsabilidades claras e de periodicidade distintas.



No primeiro nível de governança, o time de investimentos da Autonomy é formado por especialistas imobiliários que entendem os movimentos das cidades e seus planos de desenvolvimento. Esse time é focado em elaboração de teses de investimentos, originação de oportunidades, diligências de aquisição, design de projetos arquitetônicos e ambientais, avaliação dos impactos aos arredores, avaliação financeira, licenciamento e aprovação, engenharia e construção, marketing e locação, administração de propriedades e disposição. A equipe de gestão do portfólio monitora as distintas fases dos investimentos com o objetivo principal de antecipar o caminho crítico dos diferentes projetos e propor soluções adequadas a fim de maximizar os recursos financeiros e não-financeiros dos investimentos.

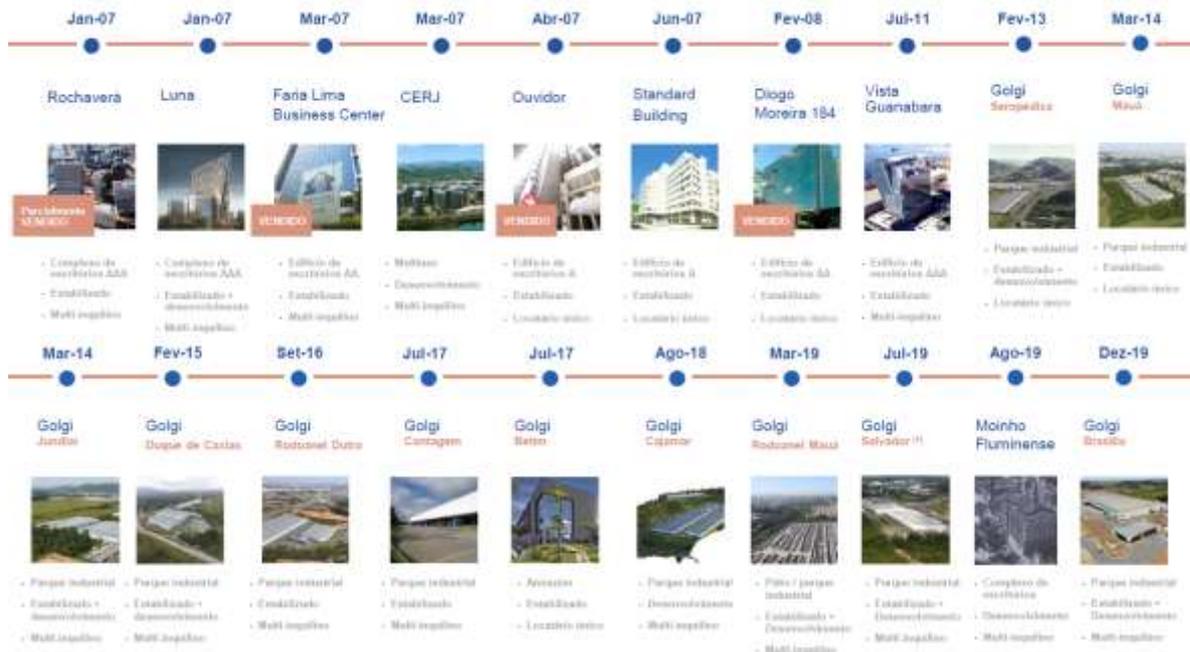
No segundo nível, as áreas de suporte integram as decisões de investimento com o principal objetivo de monitorar, através de relatórios de acompanhamento, o desempenho dos diferentes investimentos, em suas respectivas áreas: financeira, jurídica e compliance, gestão do capex dos ativos em desenvolvimento e o opex dos ativos desenvolvidos.

Os relatórios e análises gerados alimentam o terceiro nível de governança, formado pelo comitê de investimentos da Autonomy que se reúne sempre que necessário, mas também periodicamente com o objetivo de acompanhar e revisar o desempenho de todo o portfólio, além de avaliar transações e oportunidades específicas. O comitê é composto pelo time mais sênior da Autonomy e é responsável por criticar as sugestões, números, perspectivas e premissas adotadas nas tomadas de decisão.

Essa forma disciplinada de atuar pode ser resumida por seu desempenho de alta performance em todos portfólios e em diferentes ciclos econômicos.

## Legado

Os principais investimentos da Autonomy são:

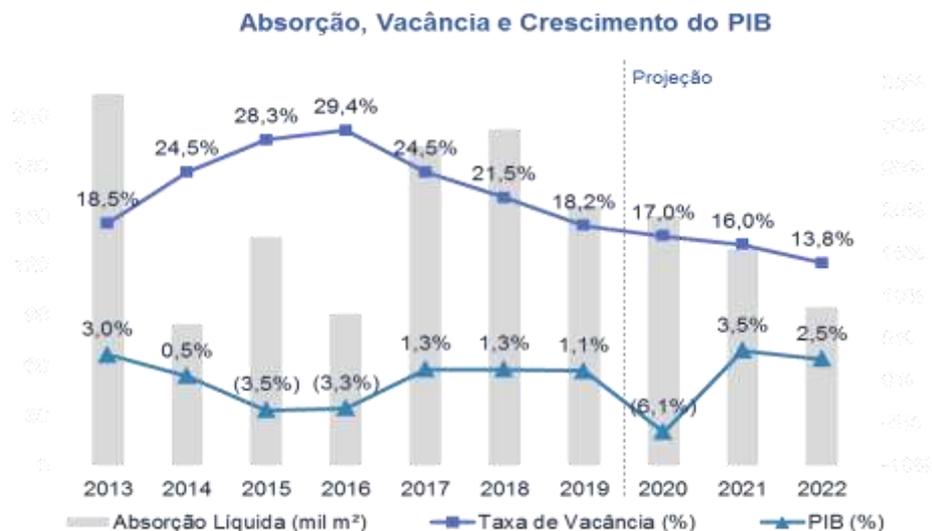


## Cenário Macroeconômico Favorável

### Mercado Macroeconômico

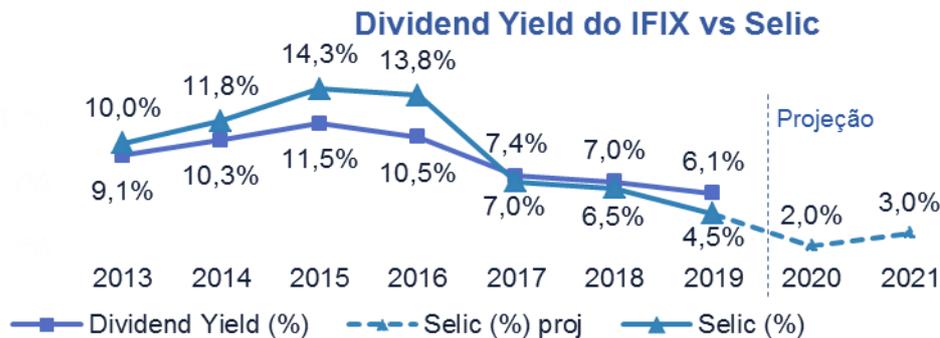
**Nota: As premissas e projeções abaixo não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou resultados futuros ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes abaixo são baseadas em projeções de mercado que podem ser significativamente diferentes dos resultados reais.**

O crescimento do PIB nos próximos anos suporta potencial absorção líquida, reduzindo a vacância em escritórios

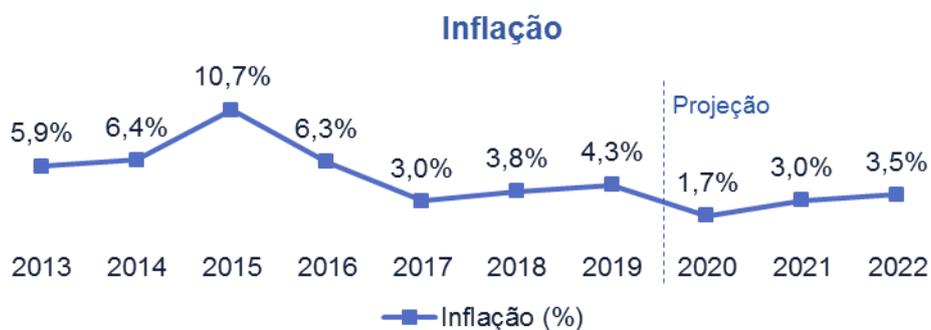


Fonte: Cushman & Wakefield, IBGE e Relatório Focus (10/07/2020)

A queda na taxa de juros (Selic) favorece compressão dos yields dos Fundos de Investimento Imobiliário. Além de a retomada da inflação em 2021 reforçar a busca por contratos atualizados por IGP-M ou IPCA:



Fonte: B3, Capital IQ, Bacen e Relatório Focus (10/07/2020)



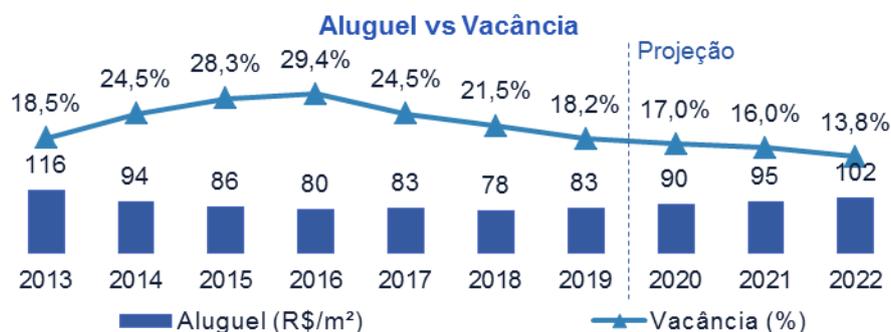
Fonte: IBGE e Relatório Focus (10/07/2020)

## Mercado Imobiliário

Em 2019, São Paulo alcançou a menor taxa de vacância dos últimos 7 anos. A absorção líquida de escritórios AAA atingiu 161 mil m<sup>2</sup>, segundo melhor resultado da série histórica. As expectativas são favoráveis para os próximos anos, devido a demanda aquecida e a baixa atividade construtiva dos últimos anos.

Na região da Chucri Zaidan, em São Paulo, o panorama é muito parecido com o da cidade. A região representou 34% da absorção líquida da cidade de São Paulo para a categoria AAA em 2019.

SP - Aluguel vs vacância (A - AAA): Aluguéis médios mais baixos comparados aos Ativos Alvo dada a qualidade superior dos ativos



Fonte: Cushman & Wakefield

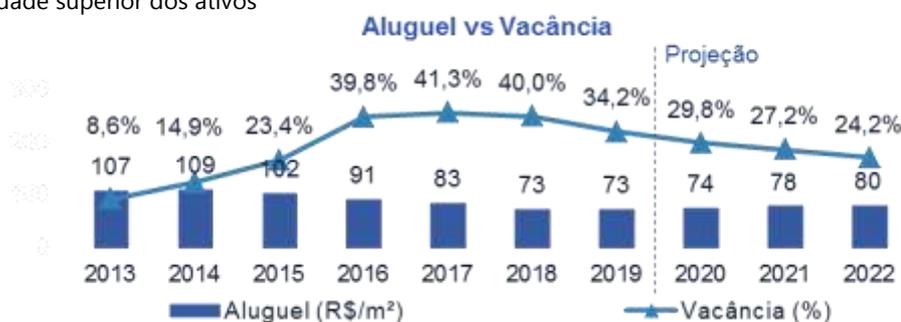
SP – Novo estoque limitado para absorver demanda



Fonte: Cushman & Wakefield

No Rio de Janeiro, apesar da vacância estar em patamares elevados em 2019, o mercado do Rio de Janeiro teve a maior absorção líquida de escritórios A-AAA desde 2009. Sendo assim, as projeções são favoráveis para os próximos anos devido à demanda aquecida e a baixa atividade construtiva.

RJ - Aluguel vs vacância (A - AAA): Aluguéis médios mais baixos comparados aos Ativos Alvo dada a qualidade superior dos ativos



Fonte: Cushman & Wakefield

RJ – Falta de novo estoque para absorver demanda



Fonte: Cushman & Wakefield

### Mercado de FIIs

Aumento do capital migrando, principalmente, da renda fixa para FIIs, com migração de R\$ 33 Bilhões entre Jun/19 e Abr/20<sup>(1)</sup>. Tendência deve continuar com taxas de juros na mínima histórica, resultando em maior liquidez ao mercado possibilitando elevação de preços.

Fonte: (1) Anbima

Além do capital adicional, a quantidade de investidores em FIIs vem crescendo desde 2009, com 901.000 investidores em FIIs em Junho de 2020, um crescimento de 333,2% em 2,5 anos<sup>(2)</sup>, e o crescimento da liquidez dos fundos do IFIX mostra esse mercado aquecido.



Fonte: Boletim Mensal FII da B3 (Junho/2020)



Fonte: B3 e Capital IQ

### Escritórios Pós-Covid

A pandemia acelera tendências das empresas em conciliar os objetivos do negócio ao bem-estar das pessoas e o meio-ambiente:

- **O local de trabalho é o sistema central de convivência das pessoas**
  - Cultiva o valor do contato humano
  - Polo disseminador da cultura, da marca e do propósito das empresas
- **Bem-estar das pessoas**
  - Espaços cuidadosamente projetados que proporcionem um ambiente para a interação, produtividade e inovação
  - Áreas comuns disponíveis para eventos de saúde e bem-estar, arte e cultura e atendimento as necessidades das pessoas
  - Localização privilegiada, acesso a mobilidade urbana e proximidade a áreas de convívio social
  - Tecnologia de ponta e responsiva ao usuário (conectividade, sistemas de segurança, automações de processos)
- **Flexibilização do local do trabalho**
  - "Office" para atividades de colaboração, disseminação da cultura, atração e retenção de pessoas
  - "Home office" para tarefas baixa interação humana
- **Sustentabilidade**
  - Uso eficiente dos recursos naturais, em específico água e energia
  - Neutralização das emissões de carbono advinda das operações dos edifícios e seus ocupantes

Em escritórios de alto padrão, a eventual redução do espaço por conta do trabalho remoto deve se contrapor a necessidade de espaços mais amplos.

O acompanhamento das tendências do mercado imobiliário e corporativo resulta em projetos de melhoria continua nas propriedades da Autonomy, visando a manutenção do valor no longo prazo.

Fonte: CBRE e Autonomy

### Impacto do Covid nos inquilinos do portfólio do Fundo

#### 1) Dow

- Política de home office já existente de para toda sua operação global
- A Dow possui uma gama de negócios diversificados e resilientes frente aos impactos da pandemia, que incluem: Químicos especiais, materiais avançados, ciências agrícolas e plásticos para cerca de 180 países

#### 2) Yduqs/IBMEC

- Adotou provisoriamente aulas online para manter os alunos dos cursos presenciais ativos
- Presença de 70% dos alunos no formato online provisório pode mostrar resistência a migração ao ensino a distância ("EAD") para graduação e pós graduação
- Tem ampliado a oferta de EAD durante a pandemia visando aumentar a receita total
- Modalidade de EAD representa atualmente menos de 25% das receitas

Fonte: Dow e Yduqs

### *Taxa de Administração*

A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora, toda a remuneração pelos serviços de gestão de carteiras, custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo, conforme descrito no Item 7.1.1 do Regulamento.

A Administradora receberá uma remuneração, fixa e anual, de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre (i) o valor de mercado caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste parágrafo.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins do Regulamento, entende-se por "dia útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou na Capital de São Paulo e do Rio de Janeiro, ou dia em que não haja expediente na B3.

Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

Conforme disposto no Regulamento, é facultado à Administradora estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviço contratados, incluindo, mas não se limitando, ao Gestor pelos serviços de gestão e consultoria especializada prestados ao Fundo.

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor deverá receber uma remuneração percentual mensal, a ser deduzida da Taxa de Administração, conforme estabelecido no Contrato de Gestão.

Conforme previsto no Contrato de Gestão e no Regulamento, por liberalidade do Gestor, esse concederá às Cotas da Emissão, um desconto parcial no valor da parcela da Taxa de Administração a que faz jus pela prestação de serviços até o 18º (décimo oitavo) mês após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo sendo que, durante o período acima referido, a Taxa de Administração será reduzida no valor equivalente ao desconto concedido pelo Gestor. O desconto será de: (i) 75% (setenta e cinco por cento) do 1º (primeiro) mês ao 6º (sexto) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, e (ii) 50% (cinquenta por cento) do 7º (sétimo) mês ao 18º (décimo oitavo) mês a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.

Nos termos do Contrato de Gestão e do Regulamento, a Administradora e o Gestor reconheceram que o desconto acima referido foi concedido pelo Gestor por sua própria liberalidade e em virtude de sua expertise e conhecimento dos Ativos Imobiliários e do segmento de atuação do Fundo, em benefício exclusivo desse, constituindo, portanto, obrigação de natureza personalíssima entre Fundo e Gestor. Dessa forma, o desconto acima será automaticamente revogado em caso de eventual renúncia ou destituição do Gestor de suas atribuições em relação ao Fundo, em qualquer circunstância, sendo que, nessas hipóteses, a Administradora passará a cobrar imediatamente a sua parcela da Taxa de Administração no valor original conforme previsto no acima e no Regulamento a partir do mês imediatamente subsequente ao do evento de renúncia ou destituição do Gestor.

### *Taxa de Performance*

Sem prejuízo da sua parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{Benchmark})]$$

Em que:

- "CB" = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA.
- "DY" = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.
- "DYBenchmark" = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

#### *Substituição da Administradora*

A Administradora deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

Em caso de substituição da Administradora por qualquer motivo nos termos do Regulamento e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual da Administradora no Contrato de Gestão, aderindo automaticamente aos seus termos e condições

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento, a Administradora fica obrigada a: (a) convocar imediatamente a assembleia geral para eleger o substituto da Administradora ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM. A sucessão da propriedade fiduciária de imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

É facultado 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 subitem acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Na hipótese de a Administradora renunciar às suas funções e a assembleia geral de que trata o subitem (a) acima, (i) não nomear instituição administradora habilitada para substituir a Administradora, ou (ii) não obter quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI do Regulamento, para deliberar sobre a substituição da Administradora, ou a liquidação do Fundo, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

#### *Vigências e Hipóteses de Rescisão do Contrato de Gestão*

O Contrato de Gestão vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo e somente poderá ser rescindido nos casos de (i) ocorrência dos eventos de rescisão automática; (ii) por rescisão unilateral pelo Gestor; (iii) por rescisão unilateral pela Administradora ou (iv) por mútuo acordo entre o Fundo e o Gestor.

São eventos de rescisão automática do Contrato de Gestão: (i) a liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) a superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades governamentais, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Contrato de Gestão; (iii) falência, liquidação, dissolução ou extinção do Gestor; ou (iv) o descredenciamento definitivo do Gestor pela CVM.

Na hipótese de rescisão unilateral do Contrato de Gestão pelo Gestor, este continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição e/ou término do período de notificação prévia de 60 (sessenta) dias, devendo o Gestor receber a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Contrato de Gestão.

A Administradora também poderá, no exercício da competência outorgada pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão em nome do Fundo, com ou sem Justa Causa, implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio prévio de notificação ao Gestor, observados os procedimentos previstos no Contrato de Gestão e no Regulamento.

Caso a rescisão do Contrato de Gestão se dê em razão de um evento de justa causa, o Fundo poderá, mediante o envio de notificação prévia por escrito e devidamente justificada, rescindir o Contrato de Gestão independentemente de aviso prévio. Neste cenário, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada nos termos do Contrato de Gestão. Para os fins do Contrato de Gestão, considera-se "justa causa" (i) uma decisão irreversível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; (ii) qualquer decisão irreversível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irreversível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irreversível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado

financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

O Gestor poderá também rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, mediante envio de aviso prévio à Administradora com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sendo que o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição e/ou término do período de notificação prévia discriminado acima, o que ocorrer primeiro. O Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão.

Em caso de rescisão do Contrato de Gestão pelo Fundo sem ocorrência de um evento de justa causa, o Fundo deverá encaminhar uma notificação por escrito ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá (i) a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, sendo considerado para todos os fins o valor original da remuneração devida ao Gestor sem a concessão do desconto, conforme definido no Regulamento, calculada nos termos do Contrato de Gestão; e (ii) a "Multa por Destituição", equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da remuneração devida ao Gestor sem a concessão do desconto previsto no Regulamento, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pela Administradora informando sobre a rescisão, sendo que a Multa por Destituição será paga diretamente pelo Fundo com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do Gestor, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins, nos termos do Contrato de Gestão e do Regulamento.

Caso esta decisão ocorra durante os 5 (cinco) primeiros anos após a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, o Gestor deverá ser também reembolsado pelos descontos concedidos até o 18º (décimo oitavo) mês da prestação de serviços conforme previsto no Contrato de Gestão, sendo que, durante o período acima referido, a Taxa de Administração será reduzida no valor equivalente ao desconto concedido pelo Gestor. O reembolso será incorporado ao pagamento da sua parcela da Taxa de Administração referente ao último mês da prestação de serviços do Gestor ao Fundo.

Em caso de rescisão sem justa causa, o Fundo ficará impedido, pelo período de 12 (doze) meses após a data da efetiva rescisão do Contrato de Gestão, de contratar outro gestor de recursos e/ou consultor especializado e/ou qualquer outro prestador de serviço que possa ser considerado concorrente ao Gestor e que tenha ativos sob gestão em fundos de investimento imobiliário no Brasil em valor superior a R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) conforme ranking de gestores periodicamente divulgado pela ANBIMA, sob pena de pagamento de multa não compensatória em valor correspondente aos últimos 18 (dezoito) meses do valor original da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor, sem prejuízo de perdas e danos, diretos e indiretos, além de lucros cessantes.

A Administradora, na qualidade de exclusiva responsável pela contratação dos prestadores de serviço do Fundo nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472, poderá também optar pela rescisão sem justa causa por sua única e exclusiva vontade, sem qualquer influência ou motivação por atos dos Cotistas, sendo que, neste caso, manter-se-ão plenamente aplicáveis todas as disposições relativas a rescisão sem justa causa previstas nesta Seção, incluindo, mas não se limitando ao, pagamento da multa por rescisão sem justa causa, que, nessa hipótese, deverá ser arcada diretamente pela Administradora.

#### *Características das Cotas*

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

#### *Taxa de ingresso e de saída*

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

### *Demonstrações financeiras e auditoria*

O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras serão auditadas por Auditor Independente, devidamente registrado na CVM, selecionado pela Administradora.

A Administradora contratou a KPMG Auditores Independentes, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os objetivos de uma auditoria são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo a opinião de auditoria. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

### *Assembleia Geral de Cotistas*

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (b) alteração do regulamento, ressalvado o disposto no subitem 15.3.2 do Regulamento; (c) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado previsto no Regulamento; (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (f) dissolução e liquidação do Fundo; (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto no Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade; (j) alteração do prazo de duração do Fundo; (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (l) alteração da Taxa de Administração.

A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.5 do Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (e), (f), (h), (j), (k) e (l) acima, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

### *Política de distribuição de resultados*

As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo, cabendo à Administradora, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos e demais regras aplicáveis deste Regulamento, sendo certo que a Administradora deverá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, ajustados conforme regulamentação vigente.

Sem prejuízo da distribuição semestral, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

Farão jus aos rendimentos de que trata este Item os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que a Administradora irá divulgar, no 1º (primeiro) dia útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

A Administradora, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas semestralmente. Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas a seguir: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários (conforme aplicável).

#### *Dissolução e Liquidação do Fundo*

O Fundo será liquidado por deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral: (a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (b) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance *quórum* suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; (c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e (d) ocorrência de patrimônio líquido negativo, após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias.

Outras informações sobre os procedimentos de liquidação do Fundo constam no Capítulo XVI do Regulamento.

#### *Política de divulgação de informações relativas ao Fundo*

A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.modaldtvm.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I do Regulamento.

As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no parágrafo acima, serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos ([www.modaldtvm.com.br](http://www.modaldtvm.com.br) e [www.airealestate.com.br](http://www.airealestate.com.br)).

#### *Principais Fatores de Risco do Fundo*

- *Riscos relacionados ao COVID-19: conforme descrito na página 100 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;*
- *Risco Imobiliário: conforme descrito na página 100 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;*
- *Riscos ambientais: conforme descrito na página 102 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;*
- *Risco de vacância: conforme descrito na página 98 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto; e*
- *Risco da não aprovação de conflito de interesses: conforme descrito na página 92 da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **6, FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. 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, composição da carteira e 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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

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

### **Riscos Institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### **Riscos de mercado.**

#### *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

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

#### *Demais riscos macroeconômicos*

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário", na página 100 deste Prospecto.

## **Risco de crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo 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 e/ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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 desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

## **Riscos relacionados à liquidez**

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

## **Risco da Marcação a Mercado**

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

## **Riscos tributários**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis 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. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será

concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

### **Riscos Regulatórios**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### **Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93**

Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

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

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

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

### **Risco jurídico**

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

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

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

### **Risco de desempenho passado**

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

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

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

### **Risco de diluição**

Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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

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

### **Riscos de prazo**

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

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

### **Risco de Aumento dos Custos de Construção**

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

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

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

### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

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

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

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros 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 de disponibilidade de caixa**

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

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

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

### **Riscos relativos ao pré-pagamento**

Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, 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 advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos alvo da Oferta, 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. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **Risco operacional**

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

### Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, 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 (i) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas, conforme o caso. 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, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas, o que inclui a aprovação referente à Assembleia de Conflito de Interesses, conforme especificada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 44 deste Prospecto Preliminar. Quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, convocada pela Administradora, nos termos do artigo 34, *caput* e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website*: <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>. A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A outorga de poderes via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C “Revogação Procuração FII Autonomy” ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para [assembleia@modal.com.br](mailto:assembleia@modal.com.br), com o assunto “Revogação Procuração FII Autonomy”.**

### Risco de não aprovação de conflito de interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia de Conflito de Interesses da aquisição dos Ativos Alvo, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em razão da caracterização de conflito de interesses para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do *website*: <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>. A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VII e anexa ao Pedido de Reserva e ao Boletim de Subscrição. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição e no link <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/48/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A outorga de poderes via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, (i) mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 501, Botafogo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, A/C “Revogação Procuração FII Autonomy” ou (ii) digitalmente, mediante envio de e-mail para [assembleia@modal.com.br](mailto:assembleia@modal.com.br), com o assunto “Revogação Procuração FII Autonomy”.** Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia de Conflito de Interesses, a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pelo Gestor preponderantemente em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

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

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

### **Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora 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 ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

### **Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil**

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

### **Risco de desapropriação**

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

### **Risco relativo às novas emissões**

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

### **Risco de restrição na negociação**

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

### **Risco de Substituição do Gestor**

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a origem, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas. Ainda, nos termos do Contrato de Gestão, a destituição do Gestor sem Justa Causa enseja o pagamento de multa contratual pelo Fundo, implicando redução de caixa, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo, e a vedação à contratação de gestor de recursos e/ou consultor especializado e/ou qualquer outro prestador de serviço que possa ser considerado concorrente do Gestor e que tenha ativos sob gestão em fundos de investimento imobiliário no Brasil em valor superior a R\$ 2 bilhões, limitando as possibilidades de substituição do gestor do Fundo.

### **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 empreendimentos imobiliários similares aos investidos pelo Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Gestor**

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

### **Risco de uso de derivativos**

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

### **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

### **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

### **Riscos relacionados ao COVID – 19**

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Por fim, como consequência do cenário descrito, houve revisão para menor das projeções dos valores dos aluguéis dos Imóveis Alvo para os próximos dois anos. Além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

#### Risco imobiliário

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

do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

#### Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

#### Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

#### Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio 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

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, 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.

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

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

### Riscos ambientais

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

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

### Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

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

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

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

### Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, 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 adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

### Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

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

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

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

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

**Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.**

### Riscos de despesas extraordinárias

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

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

## **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à política de investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

## **Não existência de garantia de eliminação de riscos**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor e/ou dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

## **Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral 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 de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora 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. A Administradora, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

## **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

## **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo**

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

## **Risco do processo de aquisição dos ativos alvo da Oferta**

A aquisição dos ativos alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos alvo da Oferta, 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 imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

## **Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta**

### *Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta*

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, uma vez que a aquisição depende da aprovação dos Cotistas reunidos no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. A não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

*Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo*

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, inclusive débitos de IPTU, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

*Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel*

Após a aquisição dos ativos alvo da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos ativos alvo da Oferta, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos ativos alvo da Oferta, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel; poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

*Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos alvo da Oferta*

Os ativos alvo da Oferta estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

*Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis*

O Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, existe a possibilidade de aquisição dos Imóveis com ônus já constituídos serem executados pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, podendo haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Riscos relativos à Oferta**

*Risco de falha de liquidação pelos Investidores*

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante da Oferta poderá não ser atingido, resultando, assim, em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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

Conforme previsto Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário" na página 64 deste Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização, o encerramento da Oferta, os procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação), que será posteriormente informada aos Investidores. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

### Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

### Risco de diminuição da quantidade de Cotas subscritas pelos Investidores Não Institucionais

Caso seja aplicado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta e os Investidores adquirirão montante de Cotas inferior ao desejado.

### **Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora 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.

### **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.

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

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.

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. 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, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

### *Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo*

#### Tributação aplicável ao Fundo

##### IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (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, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20%. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% 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.

##### IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% 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.

### Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Cotistas residentes no exterior: os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista e/ou Investidor seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

### IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo esse limite igual a 0% dos rendimentos para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,5%.

### IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0%. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

### **Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Coordenador Líder da Oferta, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento da Administradora com o BB-BI**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o BB-BI, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento da Administradora com o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Itaú BBA, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta.

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços para a Administradora ou para outros fundos de investimento administrados pela Administradora.

### **Relacionamento da Administradora com o Gestor**

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Gestor.

A Administradora e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento da Administradora com o Custodiante**

Na data deste Prospecto, a Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a Administradora, e o Banco Modal S.A., o Custodiante, integram o mesmo conglomerado financeiro.

A Administradora mantém, na data deste Prospecto, relacionamento comercial com a o Custodiante, decorrente do fato do Banco Modal S.A. atuar como custodiante e escriturador das Cotas do Fundo. Além disso, o Custodiante presta serviços de custódia e escrituração de cotas para diversos fundos administrados e/ou geridos pela Administradora, no curso ordinário dos negócios de ambos.

A Administradora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Gestor e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o BB-BI**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o BB-BI, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Itaú BBA, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador Líder, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Coordenador Líder ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento do Gestor com o BB-BI**

Na data deste Prospecto Definitivo, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BB-BI e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

#### **Relacionamento do Gestor com o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto Definitivo, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

#### **Relacionamento do Gestor com o Custodiante**

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Gestor do Fundo, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

O Custodiante e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo, do Gestor e de outras entidades geridas ou administradas pelo Gestor, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente.

#### **Relacionamento do BB-BI com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o BB-BI e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o BB-BI, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o BB-BI ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento do BB-BI com o Custodiante**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BB-BI e o Custodiante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Itaú BBA e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Itaú BBA, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Itaú BBA ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Custodiante**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Custodiante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)