

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

Código ISIN nº [-]



A **EASYNVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 9º e 14º andares, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79 ("**Coordenador Líder**"), com a participação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 ("**Coordenador Contratado**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**", da **ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.385, de 15 de dezembro de 2016, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iaíá, nº 77, conjunto 31, inscrita no CNPJ sob o nº 24.515.907/0001-51 ("**Gestora**") e da **REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 710, Centro, Rio de Janeiro - RJ CEP 20.040-007 ("**Consultora de Investimentos**"), comunica, nos termos do artigo 53 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("**Instrução CVM 400**"), que foi protocolado perante a CVM, em 12 de junho de 2019, o pedido de registro da distribuição pública de, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, podendo ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que respeitado o Valor Mínimo da Oferta, de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) ("**Valor Mínimo da Oferta**") cotas de classe única do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 32.006.821/0001-21 ("**Cotas**" e "**Fundo**", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante de, inicialmente ("**Montante Inicial da Oferta**"):

R\$120.000.000,00

(cento e vinte milhões de reais)

sendo todas as Cotas escriturais e nominativas, a serem integralizadas em moeda corrente nacional, e distribuídas de acordo com a Instrução CVM 400, e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, ("**Instrução CVM 472**" e "**Oferta**", respectivamente).

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Constituição do Fundo e Aprovação da Oferta: O Fundo foi constituído pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"). O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores do Administrador, da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")** e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administrador**
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, CEP 22640-102 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Raphael Magalhães Morgado/José Alexandre Costa de Freitas
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Website: oliveiratrust.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/?item1=Investidor
- **B3:**
B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antônio Prado, nº 48, Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP
Website: www.b3.com.br (neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas/Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários - 1ª Emissão e, então, localizar o documento requerido)
- **CVM**
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar Rio de Janeiro - RJ; ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP
Website: www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Prospecto Preliminar", a opção de download do documento no campo "Ações").

1.2. Tipo do Fundo: O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas.

1.3. Prazo de Duração: O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

1.4. Objetivo do Fundo: O Fundo tem como objeto principal o investimento nos seguintes ativos: **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); **(iii)** Letras Hipotecárias (“LH”); **(iv)** Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); **(v)** Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003; **(vi)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e **(vii)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. (em conjunto, os “Ativos Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contida no Regulamento.

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

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Aplicações Financeiras serão realizados, mediante recomendação da Gestora, nos termos do Regulamento. Os Ativos Alvos serão recomendados pela Gestora, após ouvida a Consultora de Investimentos, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita em seu Regulamento.

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

1.5. Política de Investimento: Os recursos do Fundo serão aplicados, com a recomendação prévia da Gestora e da Consultora de Investimentos, segundo uma Política de Investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

O Fundo aplicará nos seguintes Ativos Alvo: **(i)** CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** letras hipotecárias; **(iii)** letras de crédito imobiliário; **(iv)** letras imobiliárias garantidas; **(v)** cotas de fundos de investimento imobiliário; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e **(vii)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

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

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em **(i)** cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; **(ii)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; **(iii)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Aplicações Financeiras”).

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, a Gestora não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, observada a recomendação da Consultora de Investimentos, o Administrador poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos e/ou de principal.

Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: **a)** pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Performance e Taxa de Consultoria do Fundo; **b)** pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e **c)** investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos acima, o Administrador poderá, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo; ou **b)** promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 18 do Regulamento, ouvidas previamente a Gestora e a Consultora de Investimentos.

1.6. Cotas: As Cotas **(i)** são emitidas em classe única e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito os rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis* a partir da data de integralização, **(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, conferirão aos seus titulares direito de preferência na aquisição das novas Cotas ofertadas, e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

1.7. Auditor Independente: Para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo, o Fundo contratou a **BDO RCS Auditores Independentes Sociedade Simples**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Buenos Aires, nº 48, Pavimento 04, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0005-00.

1.8. Taxa de Administração: A remuneração do Administrador, corresponderá **(a)** em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo, ao valor equivalente a 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o Patrimônio Líquido no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“FGV”); e **(b)** em virtude da prestação dos serviços de escrituração ao valor equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, apurado e divulgado pela FGV, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, observado o valor máximo equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Escrituração”).

A remuneração da Gestora, em virtude da prestação dos serviços de gestão do Fundo corresponderá ao valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora, observando o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, apurado e divulgado pela FGV (“Taxa de Gestão”).

Além da remuneração deduzida da Taxa de Administração que é devida à Gestora, esta fará jus adicionalmente, juntamente com a Consultora de Investimentos, a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) do que exceder ao retorno acumulado do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Cotas. A Taxa de Performance será dividida entre a Gestora e a Consultora de Investimentos competindo a cada uma, respectivamente, 55,50% (cinquenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 44,50% (quarenta e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento). A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula constata de

Seção “Remuneração do Administrador, da Gestora, da Consultora de Investimentos e dos Demais Prestadores de Serviços” do Prospecto Preliminar.

1.9. Instituição Escriutadora: O escriutador e custodiante das Cotas será o Administrador.

1.10. Gestora: Para a realização do serviço de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, assim compreendidas as em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”) admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão (“B3”) e os demais Ativos Alvo, conforme definidos no Regulamento, o Fundo contratará, nos termos do artigo 29, VI da Instrução CVM nº 472/08, como gestora do Fundo a **ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.385, de 15 de dezembro de 2016, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iaiá, nº 77, conjunto 31, inscrita no CNPJ sob o nº 24.515.907/0001-51.

1.11. Consultora de Investimentos: Para a realização do serviço de consultoria a investimentos, o Fundo contará com a **REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 710, Centro, Rio de Janeiro - RJ CEP 20.040-007, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.329/0001-73.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Montante Inicial da Oferta: O Montante Inicial da Oferta é de, inicialmente, R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

2.2. Preço por Cota: O preço por Cota e integralização de cada Cota será de R\$100,00 (cem reais) por Cota.

2.3. Aplicação Mínima Inicial por Investidor: Cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 10 (dez) Cotas, equivalentes a R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor (“Aplicação Inicial Mínima”).

2.4. Quantidade de Cotas: A Oferta será composta por, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

2.5. Cotas do Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), correspondente a 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e após ouvidas as Consultoras de Investimento (“Lote Adicional”).

Não será firmado contrato de estabilização de preços e, portanto, não foi outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos dos artigos 14, §1º, e 24 da Instrução CVM 400.

2.6. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída: Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

2.7. Data de Liquidação das Cotas: Data na qual será realizada a liquidação financeira das Cotas no âmbito da Oferta, em qual seja 11 de outubro de 2019, de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder, constante na página 43 do Prospecto Preliminar.

2.8. Forma de Subscrição e Integralização: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação Financeira, conforme procedimentos operacionais da B3.

2.9. Procedimento de Distribuição: A Oferta compreenderá a distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços, no Período de Colocação. As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Coordenador Líder com a participação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“**Coordenador Contratado**” ou “**Órama**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”). O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 (“**Instituições Contratadas**”, e em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), para participarem do processo de distribuição das Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Instituições Contratadas, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

2.10. Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta, conforme abaixo definido.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes, na respectiva data de emissão, a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Em razão da possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores, que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do boletim de subscrição, condicionar sua adesão a que haja a distribuição **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item “b” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (x) as Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva; ou (y) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item “b” acima, mas deixar de optar entre os itens “(x)” ou “(y)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(x)” acima.

Na hipótese do parágrafo acima, os valores já integralizados serão devolvidos ao Investidores, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de encerramento da Oferta.


As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, em regime de melhores esforços de colocação. Caso após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço por Cota.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS À OFERTA - Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta” e “RISCOS RELATIVOS À OFERTA - Risco de não concretização da Oferta” NA PÁGINA 94 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

2.11. Público-Alvo: A Oferta será destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) (em conjunto “**Investidores**”).

Para fins da Oferta, “**Investidores Institucionais**” são os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e “**Investidores Não Institucionais**” são as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no 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.



2.12. Declaração de Inadequação do 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 com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 81 a 95 do 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.

2.13. Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2.14. Condições de Prazo de Subscrição e Integralização: As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Liquidação das Cotas.

2.15. Pessoas Vinculadas: Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: **(i)** administradores, empregados, operadores, demais prepostos e pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário do Administrador, da Gestora, da Consultora de Investimentos e das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(ii)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(ii)” acima; e **(vi)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(iv)” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Preliminar “Pessoas Vinculadas”.

Os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas realizados no âmbito da Oferta, considerando a forma de distribuição descrita e estabelecida no Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição, serão cancelados caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertadas, conforme previsto no artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

2.16. Destinação dos Recursos: Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvos, recomendados pela Gestora e pela Consultora de Investimentos, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 3º a 9º do Regulamento. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo serão realizadas pela Gestora, que os avaliarão, observando-se o Contrato de Gestão, a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável.

2.17. Procedimento de Distribuição: Os Coordenadores e as Instituições Contratadas, caso estas venham a ser contratadas, realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o montante de, inicialmente, R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, devendo ser observado, ainda, o Montante Mínimo da Oferta.

2.18. Procedimento de Alocação: O Coordenador Líder organizará o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento, com pedido de reserva, dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 34 e seguintes do Prospecto Preliminar, e da alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional” na página 36 e seguintes do Prospecto Preliminar, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e após ouvida a Gestora e a Consultora de Investimentos.

No Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação, que consistirá na alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais, respectivamente, de acordo com os termos e condições do Contrato de Distribuição.

Poderão participar do procedimento de coleta de intenções de investimento os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS A OFERTA - ITEM 6” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

2.19. Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e, posteriormente, do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta.

De acordo com o Plano de Distribuição após a divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder (*roadshow e/ou one-on-ones*). Durante o Período de Reserva, compreendido entre o dia 30 de agosto de 2019 e 30 de setembro de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o Montante Inicial da Oferta e/ou, eventualmente, acrescido das Cotas do Lote Adicional, caso o Administrador e o Coordenador Líder decidam, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos, de comum acordo, por exercer a opção de distribuição das referidas Cotas, o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta receberão os pedidos de reserva para subscrição das Cotas do Fundo por Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 400. Após o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução CVM 400, e após 5 dias úteis da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores e a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta terá início, sendo que: **(a)** os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou **(b)** os Investidores Institucionais que encaminharam suas intenções de investimento nas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e tiveram suas intenções de investimento alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento, a critério do Administrador e do Coordenador Líder, após ouvida a recomendação da Gestora e da Consultora de Investimentos.

A liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início. Até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento tenha sido realizada, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da intenção de investimento que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência previstas no Contrato de Distribuição, e nos itens Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta previstos no Pedido de Reserva e no Prospecto Preliminar. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta e/ou sobras de rateio, a integralização das Cotas objeto da falha deverá ser realizada junto à Instituição Escrituradora no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escrituradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores 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 05 (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.

Se após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

No mínimo, 600.000,00 (seiscentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 50,00% (cinquenta por cento) do montante total da Primeira Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e após o recebimento de recomendação da Gestora e da Consultora de Investimentos, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até montante total da Primeira Emissão, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas "(ii)", "(v)" e "(vi)" abaixo, e observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

Os Pedidos de Reserva serão efetuados pelos Investidores de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto na alínea "(i)" abaixo, e deverão indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas a ser subscrita e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) no Pedido de Reserva, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (a) do Valor Total da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item "(b)", os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item "b" acima, mas deixar de optar entre os itens "(i)" ou "(ii)" acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "(i)" acima;

(ii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, à Instituição Contratada junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) pedido(s) de subscrição, até as 10:00 horas da Data de Liquidação Financeira. Não havendo pagamento pontual, o(s) pedido(s) de subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(iii) 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 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Subscrição 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 Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimento, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimento, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

(iv) 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, os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Tais Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretroatáveis. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

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 do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder até o último dia do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e o valor do investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (a) à colocação do Valor Total da Oferta até o término do Período de Alocação; ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item "(b)", os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição; ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Institucional que fizer a indicação do item "b" acima, mas deixar de optar entre os itens "(i)" ou "(ii)" acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "(i)" acima;

(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 sua intenção de investimento ao Coordenador Líder;

(iv) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador,

após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimento, 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;

(v) 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, os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas;

(vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor do investimento. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Institucional e a intenção de investimento será automaticamente cancelada.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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.

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

2.20. Liquidação Financeira: A liquidação financeira da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

A liquidação financeira da Oferta será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A Data de Liquidação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Início, desde que cumpridas as Condições Precedentes.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

2.21. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta: O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, nos termos do art. 26 da Instrução CVM 400. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM e no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 15h (quinze horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da divulgação prevista no parágrafo acima, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, seu interesse em manter suas intenções de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação, conforme previsto no artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores eventualmente já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador, deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até 15h (quinze horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

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

2.22. Período de Colocação: A colocação pública das Cotas da 1ª Emissão terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início.

2.23. Cronograma Indicativo da Oferta:

Estima-se que o cronograma tentativo da Oferta será o seguinte:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo dos Documentos da Oferta na CVM e na B3	01.07.2019
2.	Recebimento de exigências formuladas pela CVM	29.07.2019
3.	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	05.08.2019
4.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	26.08.2019
5.	Início das apresentações a potenciais Investidores	26.08.2019
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	26.08.2019
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e Início da Distribuição	03.09.2019
8.	Início do Período de Reserva	04.09.2019
9.	Registro da Oferta na CVM	09.09.2019
10.	Encerramento do Período de Reserva	04.10.2019
11.	Data de Alocação do Fundo	07.10.2019
12.	Data de divulgação da Alocação aos Participantes da Oferta e Divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação	09.10.2019
13.	Data da Liquidação da Oferta	11.10.2019
14.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	12.03.2020

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ A alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada utilizando-se o critério de rateio, caso a Oferta tenha excesso de demanda, conforme o disposto na seção "3. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 34 e seguintes do Prospecto Preliminar.

⁽³⁾ O Período de Reserva compreende o entre a data de 4 de setembro de 2019 e a data estimada de 4 de outubro de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o montante total da Primeira Emissão, acrescido das Cotas do Lote Adicional, caso o Administrador e o Coordenador Líder decidam, de comum acordo e após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos, por exercer a opção de distribuição das referidas Cotas.

3. LOCAIS DE DIVULGAÇÃO

ESTE AVISO AO MERCADO, O ANÚNCIO DE INÍCIO E O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO SERÃO DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS:

• Administrador:

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

Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 20, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

Website: oliveiratrust.com.br

• Coordenador Líder:

EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 9º e 14º andares, Vila Olímpia, CEP 04548-005, São Paulo - SP

Website: www.easynvest.com.br

• Coordenador Contratado:

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ

Website: www.orama.com.br

• Gestora:

ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA.

Rua Iaiá, nº 77, conjunto 31, Itaim Bibi, CEP 04542-060, São Paulo - SP

Website: www.atrioasset.com.br

• CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, Rio de Janeiro - RJ; e

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Prospecto Preliminar", a opção de download do documento no campo "Ações").

• B3

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários - 1ª Emissão e, então, localizar o documento requerido).

4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto Preliminar, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à Gestora, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados.

- **Administrador:**

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

Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 20, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

At.: Raphael Magalhães Morgado/José Alexandre Costa de Freitas

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Website: oliveiratrust.com.br

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/?item1=Investidor

- **Coordenador Líder:**

EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 9º, 12º e 14º andares, CEP 04548-005, Vila Olímpia, São Paulo - SP

At.: Ricardo Silva Vasconcellos

Telefone: (11) 3841-4508

E-mail: mercado.capitais@easynvest.com.br

Website: www.easynvest.com.br

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: www.easynvest.com.br/produto-ipo.html

- **Coordenador Contratado:**

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797-8050

E-mail: ofertapublica@orama.com.br

Website: www.orama.com.br

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: www.orama.com.br/oferta-publica/fundo-imobiliario-atrrio-reit-recebiveis-imobiliarios

- **Gestora:**

ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA.

Rua Iaiá, nº 77, conjunto 31, Itaim Bibi, CEP 04542-060, São Paulo - SP

At.: Marcelo Vieira Elaiuy/Ademir Silva Oliveira/Fabio Frugis Cruz/Marcelo Vieira Elaiuy

Telefone: (11) 3074 4340

E-mail: alexandre@atrioasset.com.br/ademr@atrioasset.com.br/fabio@atrioasset.com.br/marcelo@atrioasset.com.br

Website: atrioasset.com.br

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: <http://atrioasset.com.br/fundos-imobiliarios/>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3545-8686

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Prospecto Preliminar", a opção de download do documento no campo "Ações").

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, Centro, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: www.b3.com.br (neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários - 1ª Emissão e, então, localizar o documento requerido).

Para fins deste Aviso ao Mercado, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Aviso ao Mercado terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Preliminar e/ou no Regulamento.

O PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SUA SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA, SOBRE AS COTAS OU INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

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

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

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

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

O PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 81 a 95 DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO OU ALIENAÇÃO DE SUAS COTAS OU DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO", NA PÁGINA 76 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

AS COTAS OBJETO DA OFERTA NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO REALIZADA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCOS.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS 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 DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

AS COTAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA.

MAIS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E O PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À CVM E À B3, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO 2. "IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS", NA PÁGINA 25 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Aviso ao Mercado é de [·] de [·] de 2019.

COORDENADOR LÍDER

easynvest 

COORDENADOR

ÓRAMA

GESTORA

 átrio
asset

CONSULTORA DE INVESTIMENTO

 REIT
soluções financeiras imobiliárias

ADMINISTRADOR

 OLIVEIRA TRUST

ASSESSOR LEGAL

 FELSBERG
ADVOGADOS