

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

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE

CNPJ/MF nº 29.467.977/0001-03

Código ISIN nº BRRBRCTF008

Código de Negociação na B3 nº RBR11

Tipo ANBIMA: "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa"

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/010 em 19 de março de 2019.



A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**"), em conjunto com as seguintes instituições contratadas pelo Coordenador Líder por meio de adesão à carta convite disponibilizada por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"): XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (FILIAL CLEAR CORRETORA), XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (FILIAL RICO INVESTIMENTOS), ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA., COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS, PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, BRADESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., NOVA FUTURA CTVM LTDA., NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS E BTG PACTUAL CTVM S.A., comunica, nos termos do artigo 53 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), o início da distribuição pública de, inicialmente, até 1.636.829 (um milhão, seiscentas e trinta e seis mil, oitocentas e vinte e nove) cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), de classe única do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.467.977/0001-03 ("**Cotas**" e "**Fundo**", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 97,75 (noventa e sete reais e setenta e cinco centavos) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até ("**Montante Inicial da Oferta**"):

R\$ 160.000.034,75

(cento e sessenta milhões e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos)

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\$ 31.999.928,75 (trinta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e oito reais e setenta e cinco centavos), correspondente a 327.365 (trezentas e vinte e sete mil, trezentas e sessenta e cinco) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas do Lote Adicional**"), a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor ("**Lote Adicional**"). O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer até a Data de Liquidação das Cotas (conforme abaixo definido). Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Nos termos do artigo 18 do Regulamento do Fundo, conforme a possibilidade prevista na Instrução CVM 472, o Administrador, consoante recomendação do Gestor, está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o montante total autorizado para novas emissões no valor de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais). De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Cotas, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio de ato particular do Administrador realizado em 27 de fevereiro de 2019, o qual foi registrado junto ao 4º cartório de registro de títulos e documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1021041, em 28 de fevereiro de 2019.

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Constituição do Fundo e Aprovação da Oferta: O Fundo foi constituído pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), através do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade*", celebrado em 12 de janeiro de 2018 e registrado em 15 de janeiro de 2018, sob o nº 1008051, perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, o qual aprovou o regulamento do Fundo, o qual foi alterado pelo Administrador por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade*" celebrado em 05 de fevereiro de 2018 e registrado em 06 de fevereiro de 2018, sob o nº 1008786, perante o 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade*" celebrado em 02 de março de 2018 e registrado na mesma data, sob o nº 1009533, perante o 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("**Regulamento**").



O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores do Administrador, da B3 e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administrador**

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

Fax: (11) 3383-3100

E-mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: (neste *website* clicar em <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, buscar por "Distribuição Pública Primária de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade", e, então, clicar em "Regulamento").

- **B3**

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (ou acessar > Produtos e Serviços > Confira a relação completa dos produtos e serviços e clicar em Saiba Mais > em Soluções para Emissores > Ofertas Públicas, clique em saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos) clique em Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade e, então, clicar em "Prospecto").

- **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 - FII RBR Rendimento High Grade"; clicar no link do nome do Fundo; clicar em "Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)"; selecionar, no campo "Tipo de Documento", e, por fim, clicar em "Regulamento").

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. Classificação da ANBIMA: Para fins do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 2 de janeiro de 2019, editado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

1.5. Objetivo do Fundo: O objeto do Fundo é aplicar nos seguintes "Ativos Alvo": (i) certificados de recebíveis imobiliários ("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 de crédito imobiliário; (iii) letras hipotecárias; (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, conforme alterada; e (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições: (i) não podem integrar o ativo do Administrador, nem responder por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem são passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador. O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, observados os limites de aplicação por emissor previstos na legislação aplicável. Os requisitos previstos acima deverão ser atendidos no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do encerramento da Oferta. Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não há limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo. Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não há limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido em relação a um único Ativo Alvo pelo Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo, quanto à obrigatoriedade de manutenção de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, observados os limites de aplicação por emissor previstos na legislação aplicável e as demais disposições previstas no Regulamento e no Prospecto Definitivo. Os ativos que integrem o Patrimônio Líquido do Fundo podem ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

1.6. Política de Investimento: Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme o caso, segundo a Política de Investimentos do Fundo definida no Regulamento visando 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 ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo. 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, nas seguintes aplicações financeiras ("Aplicações Financeiras"): (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

1.7. Cotas: As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas. As demais características das Cotas estão previstas no artigo 14 do Regulamento.

1.8. Auditor Independente: Para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo, o Fundo contratou a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20.

1.9. Taxa de Administração: A Taxa de Administração é composta pelo (i) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida ("Taxa de Administração"), acrescida (ii) do valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano,



calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor ("Taxa de Gestão"), e, ainda acrescida, (iii) do valor mensal fixo equivalente a R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista, com a remuneração mensal mínima de R\$3.000,00 (três mil reais). Ambos os valores são corrigidos anualmente pelo IGP-M, caso o financeiro gerado fique aquém do valor mensal mínimo e não poderá ultrapassar o valor de 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Escrituração" e, em conjunto com a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, a "Taxa Total de Administração").

Para fins do disposto no parágrafo acima, será considerada "Base de Cálculo da Taxa de Administração": I. o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou II. o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX. Em decorrência do valor da Taxa de Escrituração, tal como previsto no acima, a Taxa Total de Administração poderá corresponder entre 1,01% (um inteiro e um centésimo por cento) e, no máximo, 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. A Taxa de Administração deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo. A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa Total de Administração, quais sejam, a Taxa de Escrituração e a Taxa de Gestão, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

1.10. Taxa de Performance: Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor faz jus a uma Taxa de Performance, a qual é apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance é calculada da seguinte forma:

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

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas de emissão do Fundo (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

• **Resultado conforme fórmula abaixo:**

$$Resultado = [(PL\ Contábil) + (Distribuições\ Atualizadas)], \text{ Onde:}$$

• **Distribuições atualizadas:** =

$$\sum_{i=1}^n \text{Rendimento\ mês } i * \frac{1 + \text{Índice de Correção\ mês } n}{1 + \text{Índice de Correção\ mês } i}, \text{ Onde:}$$

i = m

• **PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último Dia Útil da data de apuração da Taxa de Performance;

• **Rendimento mês** =

i = Mês de referência

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

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

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as Cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555.

1.11. Instituição Escrituradora e Custodiante: A instituição escrituradora das Cotas é a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Instituição Escrituradora"), e o custodiante das Cotas é o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente credenciada na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, ou quem venha a substituí-lo ("Custodiante").

1.12. Gestor: A gestão do Fundo é realizada pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, Conjunto 132, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, credenciada perante a CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013 ("Gestor").

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Montante Inicial da Oferta: O Montante Inicial da Oferta é de R\$ 160.000.034,75 (cento e sessenta milhões e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos), correspondente a 1.636.829 (um milhão, seiscentas e trinta e seis mil, oitocentas e vinte e nove) Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade de emissão das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta").

2.1.1. Preço de Subscrição por Cota: Na Data de Liquidação, o valor unitário de subscrição e integralização das Cotas será de R\$ 97,75 (noventa e sete reais e setenta e cinco centavos) por Cota ("Preço por Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado, nos termos do item "iii" do inciso I do artigo 18 do Regulamento, com base na média dos valores de fechamento de mercado das cotas do Fundo no período de 90 (noventa) dias úteis encerrado no dia 26 de fevereiro de 2019 (inclusive), aplicado um desconto de 6,39% (seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento).

2.1.2. Taxa de Distribuição Primária: Significa a taxa a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço por Cota, equivalente a 3,32% (três inteiros e trinta e dois centésimos por cento) do Preço por Cota, totalizando o valor de R\$3,25 (três reais e vinte e cinco centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta.



2.1.3. Montante Mínimo por Investidor: O investimento mínimo por investidor é de 256 (duzentas e cinquenta e seis) Cotas, equivalente a R\$25.024,00 (vinte cinco mil e vinte e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo por Investidor**”), salvo se **(i)** ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Montante Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou **(ii)** caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Montante Mínimo por Investidor. O Montante Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

2.1.4. Quantidade de Cotas: A Oferta é composta, inicialmente, por até 1.636.829 (um milhão, seiscentas e trinta e seis mil, oitocentas e vinte e nove) Cotas, em série única, sem prejuízo da emissão das Cotas do Lote Adicional, observado o Montante Mínimo da Oferta.

2.1.5. 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\$ 31.999.928,75 (trinta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e oito reais e setenta e cinco centavos), correspondente a 327.365 (trezentas e vinte e sete mil, trezentas e sessenta e cinco) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas originalmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor (“**Lote Adicional**”). 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 opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

2.1.6. Taxa de Saída: Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas objeto da Oferta.

2.1.7. Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas que, nesta data, possuam Cotas devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas, equivalente a 0,59981977875, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista nesta data, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“**Fator de Proporção para Subscrição de Cotas**” e “**Direito de Preferência**”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período compreendido entre os dias 27 de março de 2019 (inclusive) e 09 de abril de 2019 (inclusive) (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”), **(a)** a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da presente data (“**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**”), inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, ou **(b)** a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, junto à Instituição Escrituradora e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora: **(i)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto à Instituição Escrituradora; **(ii)** deverá ser enviada uma via física do boletim de subscrição assinado com reconhecimento de firma à Instituição Escrituradora até o término do prazo referido no item (b) acima; e **(iii)** deverá ser enviado o comprovante de integralização à Instituição Escrituradora até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das seguintes agências especializadas da Instituição Escrituradora, conforme os dados abaixo para contato:

Para esclarecer dúvidas ou obter mais informações:

Email: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Telefone: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513

Responsável pela área: Lorena Saporì.

É permitido aos Cotistas a cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto **(i)** à B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 5º (quinto) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** à Instituição Escrituradora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas **(a)** deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Montante Mínimo por Investidor; e **(b)** poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta **(i)** à distribuição da totalidade de Cotas; ou **(ii)** à distribuição 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, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência, que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: **(a)** a totalidade das Cotas indicadas; ou **(b)** 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 que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Caso a referida condição não seja implementada, o Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescido de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da Instituição Escrituradora. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta no item 2.1.22 abaixo (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas, será devida a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota. O valor de integralização das cotas é equivalente a R\$101,00 (cento e um reais), sendo R\$ 97,75 (noventa e sete reais e setenta e cinco centavos) referente ao Preço por Cota e R\$3,25 (três reais e vinte e cinco centavos) referente a Taxa de Distribuição Primária. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escrituradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: **(a)** do Fundo, **(b)** do Administrador; **(c)** do Coordenador Líder; **(d)** da B3; **(e)** da CVM; e **(f)** do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para subscrição durante o Procedimento de Alocação. Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas, que até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as s Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Para os fins do disposto neste parágrafo, “**Investimentos Temporários**” significa a aplicação dos recursos recebidos com a integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472.



PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA A SEÇÃO “3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - CARACTERÍSTICAS DA OFERTA - DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 39 DO PROSPECTO DEFINITIVO E O RISCO “RISCOS RELATIVOS À OFERTA” NA PÁGINA 94 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1.8. Data de Liquidação das Cotas: Para todos os fins e efeitos legais, a liquidação física e financeira **(i)** das Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, será realizada no dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(ii)** das Cotas subscritas pelos demais Investidores no âmbito da Oferta será realizada na data prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do item 2.1.22 abaixo, desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição (“**Data de Liquidação**”). Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas ou terceiros Cessionários do Direito de Preferência que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou das Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Expirado o referido prazo, e caso as Cotas subscritas pelo Investir da Oferta não sejam integralizadas, as respectivas intenções de investimento do Investidor da Oferta serão canceladas.

2.1.9. Forma de Subscrição e Integralização: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3 e/ou da Instituição Escrituradora, conforme aplicável, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Subscrição. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Instituição Escrituradora, ou na Data de Liquidação das Cotas, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço por Cota. Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas, será devida a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota.

2.1.10. Direito aos Rendimentos das Cotas: As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação das Cotas, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

2.1.11. Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta compreenderá a distribuição pública primária das Cotas, sob o regime de melhores esforços, no Período de Subscrição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes. As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Coordenador Líder. Além do Coordenador Líder, os Participantes Especiais da Oferta poderão integrar o processo de distribuição das Cotas, desde que sob os termos e condições do Contrato de Distribuição. A adesão à Oferta será realizada por meio do envio de carta convite aos Participantes Especiais da Oferta, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder através da B3, na qual constarão os principais termos do contrato a ser celebrado entre os Participantes Especiais da Oferta e o Coordenador Líder (“**Termo de Adesão**”), bem como cláusula de mandato para que a B3 seja sua representante para fins de assinatura do Termo de Adesão.

2.1.12. Contrato de Estabilização de Preços e Garantia de Liquidez e Formador de Mercado: Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta; ou **(iv)** firmado contrato de formador de mercado, com a finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

2.1.13. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada: 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). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 102.302 (cento e duas mil, trezentas e duas) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$10.000.020,50 (dez milhões e vinte reais e cinquenta centavos) (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Em razão da possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores, inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Subscrição, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta **(i)** à distribuição da totalidade de Cotas; ou **(ii)** à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: **(a)** as Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição e/ou Intenção de Investimento; ou **(b)** 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 que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescido de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da Instituição Escrituradora. Na hipótese de o Investidor indicar o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Montante Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento dos Investidores da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada. Em cumprimento aos procedimentos relativos à distribuição parcial acima descritos, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento 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.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA A SEÇÃO “3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - CARACTERÍSTICAS DA OFERTA - DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 39 DO PROSPECTO DEFINITIVO E O RISCO “RISCOS RELATIVOS À OFERTA” NA PÁGINA 94 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1.14. Público Alvo: A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos abaixo) (em conjunto, “**Investidores**”). Para fins da Oferta, “**Investidores Institucionais**” são os fundos de investimentos que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e “**Investidores Não Institucionais**” são investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição (ambos conforme abaixo definidos), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado Montante Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.

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



ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 81 A 95 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

2.1.16. Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas ofertadas serão depositadas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do “Sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos” (“DDA”); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

2.1.17. 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 nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens “(ii)” a “(vi)” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo (“Pessoas Vinculadas”).

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 “6. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 95 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1.18. Encerramento da Oferta: Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas (“Anúncio de Encerramento”) será divulgado pelo Coordenador Líder, nos termos do Artigo 29 e do Artigo 54-A da Instrução CVM 400, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

2.1.19. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos a serem captados na Oferta são estimados em R\$ 160.000.034,75, com a colocação da totalidade das Cotas ofertadas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional. Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o aqui disposto nesta seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo. O Fundo pretende destinar os recursos a serem captados na Oferta para **(a)** a aquisição de CRI; e **(b)** Aplicações Financeiras, conforme demonstrado na tabela abaixo:

| Destinação | Percentual de alocação dos recursos captados na Oferta |
|------------------------|--|
| CRI | até 100%, observado a alocação mínima prevista na Política de Investimento do Fundo. |
| Aplicações Financeiras | Até 5% |
| Total | 100% |

Nos termos da Política de Investimento do Fundo, descrita nos Artigos 3º a 9º do Regulamento, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do encerramento de cada oferta pública das Cotas, o Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, observados os limites de aplicação por emissor previstos na legislação aplicável. Portanto, o equivalente a até R\$20.624.730,32, deverão ser destinados para aquisição de CRI a serem selecionados pelo Gestor.

2.1.20. Período de Subscrição: Período que se inicia em 10 de abril de 2019 (inclusive) e encerra em 23 de abril de 2019 (inclusive) (“Período de Subscrição”).

2.1.21. Cronograma Estimativo da Oferta: Estima-se que o cronograma tentativo da Oferta será o seguinte:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ^{(1) (2)} |
|-------------------|--|----------------------------------|
| 1. | Protocolo dos Documentos da Oferta na CVM e na B3 | 01/03/2019 |
| 2. | Registro da Oferta | 19/03/2019 |
| 3. | Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo | 20/03/2019 |
| 4. | Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuradora | 27/03/2019 |
| 5. | Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3 | 02/04/2019 |
| 6. | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 | 08/04/2019 |
| 7. | Encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora | 08/04/2019 |
| 8. | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora Data de Liquidação do Direito de Preferência | 09/04/2019 |
| 9. | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição | 10/04/2019 |
| 10. | Encerramento do Período de Subscrição | 23/04/2019 |
| 11. | Data de realização do Procedimento de Alocação | 24/04/2019 |
| 12. | Data da Liquidação da Oferta | 29/04/2019 |
| 13. | Data estimada da divulgação do Anúncio de Encerramento | 30/04/2019 |

(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) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja os itens “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 53 do Prospecto Definitivo.



2.1.22. Registro da Oferta: A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/010 em 19 de março de 2019.

2.1.23. Procedimento de Alocação: Após o encerramento do Período de Subscrição, haverá no âmbito da Oferta procedimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor, para definição **(a)** da alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto no item 2.1.25 abaixo, e da alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto no item 2.1.26 abaixo, e **(b)** da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e o Gestor ("**Procedimento de Alocação**"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante 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 Subscrição 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 "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 95 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1.24. Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.2 do 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 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 do Coordenador Líder, 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 exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** será assegurado aos Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, o Direito de Preferência, conforme indicado abaixo; **(ii)** será utilizada a sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Subscrição para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; **(iii)** será utilizada sistemática que permita o recebimento de intenções de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; **(iv)** não será permitido o recebimento de reservas antecipadas; **(v)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional estabelecidas abaixo; **(vi)** deverá ser observado, ainda, o Montante Mínimo por Investidor, salvo no caso de subscrição condicionada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, e nas hipóteses previstas na seção "3. Termos e Condições da Oferta - Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo" na página 41 e seguintes do Prospecto Definitivo. O Montante Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica). Fica desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: **(i)** a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais; **(ii)** após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação deste Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo; **(iii)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400; **(iv)** observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação deste Anúncio de Início; e **(c)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; **(v)** os Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início devidamente integralizadas ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e à Instituição Escrituradora, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Montante Mínimo por Investidor; **(vi)** após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio de comunicado o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas disponíveis para os Investidores adquirirem durante o Procedimento de Alocação; **(vii)** durante o período compreendido entre 10 de abril de 2019 (inclusive) e 23 de abril de 2019 (inclusive) ("**Período de Subscrição**"), o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta receberão os pedidos de subscrição das Cotas do Fundo por Investidores Não Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor ("**Pedidos de Subscrição**"); **(viii)** o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta; **(ix)** ainda durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá as intenções de investimento encaminhadas por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o Montante Mínimo por Investidor ("**Intenção de Investimento**"); **(x)** após o encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; **(xi)** o Coordenador Líder consolidará as Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas com os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, que forem recebidos durante o Período de Subscrição, conforme relatório final recebido pela B3, para conclusão do Procedimento de Alocação; **(xii)** os Investidores Não Institucionais que manifestarem interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Subscrição por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição, e/ou **(b)** os Investidores Institucionais que encaminharem suas Intenções de Investimento nas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta, e tiverem 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**"); **(xiii)** todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, 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, da Taxa Total de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; **(xiv)** a liquidação física e financeira das Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, em relação às Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, ou na Data de Liquidação, em ambos os casos posteriormente à data de divulgação deste Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xvi" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e na Carta Convite, conforme o caso; **(xv)** 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 Subscrição 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 Subscrição ou da Intenção de Investimento que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista no Contrato de Distribuição, e na seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta" na página 53 do Prospecto Definitivo; **(xvi)** caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Expirado o referido prazo, e caso as Cotas subscritas pelo Investidor da Oferta não sejam integralizadas, as respectivas intenções de investimento do Investidor da Oferta serão canceladas; **(xvii)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e **(xviii)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

2.1.25. Oferta Não Institucional: Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, observado o disposto no item 2.1.23 acima, 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 Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 163.682 (cento e sessenta e três mil, seiscentas e oitenta e duas) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 10,00% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional. Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto nos casos de oferta condicionada, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos previstos no Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição, e observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de



liquidação da B3: **(i)** nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e do item 4.10.1 do Contrato de Distribuição, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta **(i)** à distribuição da totalidade de Cotas; ou **(ii)** à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante do item "ii" anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: **(a)** as Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição; ou **(b)** 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 que fizer a indicação do item "ii" acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e/ou da Instituição Escrituradora, conforme aplicável. Na hipótese de o Investidor Não Institucional indicar o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor Não Institucional no contexto da Oferta Não Institucional poderá ser inferior ao Montante Mínimo por Investidor; **(ii)** a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, acrescido da Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na alínea abaixo; **(iii)** caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10,00% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, 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, 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 e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição; **(iv)** cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta; **(v)** até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço por Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e **(vi)** o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta; **(vii)** os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 81 A 95 DO PROSPECTO DEFINITIVO 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(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

2.1.26. Oferta Institucional: Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"): **(i)** os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento exclusivamente ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, observado o Montante Mínimo por Investidor; **(ii)** fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto no item 2.1.23 acima e no Prospecto Definitivo; **(iii)** nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e do item 4.10.1 do Contrato de Distribuição, cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, na(s) respectiva(s) Intenção(ões) de Investimento, condicionar sua adesão à Oferta **(i)** à distribuição da totalidade de Cotas; ou **(ii)** à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante do item "ii" anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: **(a)** as Cotas indicadas na sua Intenção de Investimento; ou **(b)** 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 que fizer a indicação do item "ii" acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e/ou da Instituição Escrituradora, conforme aplicável. Na hipótese de o Investidor Institucional indicar o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor Institucional no contexto da Oferta Institucional poderá ser inferior ao Montante Mínimo por Investidor; **(iv)** cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Intenções de Investimento; **(v)** até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na Intenção de Investimento, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever, o Preço por Cota e o valor total da Taxa de Distribuição Primária; **(vi)** 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; **(vii)** as Intenções de Investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto nos casos de oferta condicionada, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos previstos no Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e **(viii)** 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 e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.



2.1.27. Disposições Comuns ao Direito de Preferência. à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional: Durante a colocação das Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever 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. 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 ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso até a divulgação do Anúncio de Encerramento. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. Não foi concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

2.1.28. Alocação: As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pela B3 seguindo os critérios estabelecidos no Prospecto Definitivo, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nas Intenções de Investimento recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no item 21.1.19 acima, verificará se: **(i)** o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e **(ii)** o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou Intenções de Investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. A integralização de cada uma das 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 da Oferta deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou Intenção de Investimento, observados os procedimentos de colocação. Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas, será devida, pelo Investidor, a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota. Não há taxa de saída. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Instituição Escrituradora, conforme o caso.

2.1.29. Liquidação da Oferta: A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou da Instituição Escrituradora, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. 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, da CVM, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Expirado o referido prazo, e caso as Cotas subscritas pelo Investidor da Oferta não sejam integralizadas, as respectivas intenções de investimento do Investidor da Oferta serão canceladas.

2.1.30. Alterações nas Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta: O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o 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, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, 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 (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 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 Oferta e cancelar o respectivo registro. Cada Instituição Participante da Oferta e o Administrador deverá informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a 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 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva revogação. Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ou Intenção de Investimento comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição



Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 05 (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, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 05 (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.

3. LOCAIS DE DIVULGAÇÃO

Este Anúncio de Início foi e o Anúncio de Encerramento, bem como eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da oferta, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados. Não haverá publicação em jornal deste Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento:

- **Administrador**
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari
Tel.: (11) 3383-2715 - **Fax:** (11) 3383-3100
E-mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: (neste *website* clicar em <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, buscar por "FII RBR Rendimento High Grade", e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").
- **Coordenador Líder**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, Leblon, CEP 22430-060, Rio de Janeiro - RJ
At.: Fábio Fukuda
Tel.: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").
- **CVM**
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 - FII RBR Rendimento High Grade"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento", a opção de download do documento no campo "Ações").
- **B3:**
Praça Antônio Prado, nº 48
Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP
Website: http://www.b3.com.br/pt_br/
Para acessar os documentos da oferta: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (ou acessar > Produtos e Serviços > Confira a relação completa dos produtos e serviços e clicar em Saiba Mais > em Soluções para Emissores > Ofertas Públicas, clique em saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos) clique em Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade e, , então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Regulamento e do Prospecto Definitivo, os interessados deverão dirigir-se ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Definitivo também encontrar-se-á à disposição dos investidores no website do Coordenador Líder, da CVM e da B3 para consulta e reprodução apenas:

- **Coordenador Líder**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade" e, então, clicar em "Prospecto").
- **CVM:**
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 - FII RBR Rendimento High Grade"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Prospecto", a opção de download do documento no campo "Ações").



• **B3:**

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/ Para acessar os documentos da oferta: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (ou acessar > Produtos e Serviços > Confira a relação completa dos produtos e serviços e clicar em Saiba Mais > em Soluções para Emissores > Ofertas Públicas, clique em saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos) clique em Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade e, então, clicar em "Prospecto").

Para fins deste Anúncio de Início, "**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 Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Definitivo e/ou no Regulamento.

NÃO HAVERÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA AS COTAS.

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 81 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO DE ACORDO COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUI, SENDO RECOMENDÁVEL AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO ANTES DE APLICAREM OS RECURSOS.

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

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NA SEÇÃO 6 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Início é de 20 de março de 2019

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO FUNDO E DO GESTOR

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUEIRI
ADVOGADOS