

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA.....	21
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA, DOS COORDENADORES, DO GESTOR, DO AUDITOR INDEPENDENTE E DOS ASSESSORES LEGAIS.....	35
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	39
Características da Oferta	41
Montante da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta	41
Forma de Subscrição e Integralização.....	42
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado Negociação no Mercado.....	51
Contrato de Distribuição	53
Cronograma indicativo da Oferta	59
Demonstrativo dos custos da Oferta	60
Outras informações	61
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	62
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	62
4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	63
Cenário I - Caso seja captado o Montante da Oferta.....	67
Cenário II - Caso seja captado o Montante da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição integral do Lote Adicional	68
Cenário III - Em caso de Distribuição Parcial – Montante Mínimo da Oferta.....	68
5. SUMÁRIO DO VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	73
Visão Geral do Fundo	75
Público Alvo	75
Objeto, Política e Estratégia de Investimento do Fundo	75
Administração, gestão, escrituração e custódia.....	80
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	81
Política de Distribuição de Resultados.....	83
Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo	84
Regras de tributação do Fundo	84
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor	84
Assembleia Geral de Cotistas	84
Emissão de Novas Cotas	84
Liquidação do Fundo	84
Principais Fatores de Risco do Fundo	84
Risco da pandemia do COVID – 19.....	84
Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19	85
Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de determinados Ativos Imobiliários.....	85

<i>Risco de potencial conflito de interesse</i>	86
<i>Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real</i>	86
6. FATORES DE RISCO	87
I. Riscos de mercado.....	89
II. Riscos institucionais.	90
III. Riscos referentes aos impactos causados por pandemias.....	91
IV. Risco da pandemia do COVID – 19	91
V. Risco de crédito.....	92
VI. Riscos relacionados à liquidez.	92
VII. Liquidez Reduzida das Cotas.	92
VIII. Risco da Marcação a Mercado.	93
IX. Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado.....	93
X. Riscos tributários.....	93
XI. Riscos de alterações nas práticas contábeis.	93
XII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.	94
XIII. Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário.	94
XIV. Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19.	94
XV. Risco jurídico.....	95
XVI. Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	95
XVII. Risco de desempenho passado.....	95
XVIII. Risco decorrente de alterações do Regulamento por Ato do Administrador.....	95
XIX. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação desse.....	95
XX. Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.	95
XXI. Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de determinados Ativos Imobiliários.	96
XXII. Riscos de prazo.....	96
XXIII. Risco de concentração da carteira do Fundo.	96
XXIV. Risco de desenquadramento passivo involuntário.	96
XXV. Risco de disponibilidade de caixa.	97
XXVI. Risco relativo à concentração e pulverização.....	97
XXVII. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	97
XXVIII. Risco operacional.....	97
XXIX. Risco de potencial conflito de interesse.....	97
XXX. Risco de não aprovação de conflito de interesses	98
XXXI. Risco da não aquisição de Ativo Alvo da Primeira Emissão.....	98
XXXII. Risco de conflito de interesse em relação aos Ativos Imobiliários.	99
XXXIII. Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo.	99
XXXIV. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	99

XXXV.	Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.....	99
XXXVI.	Risco de governança.....	100
XXXVII.	Risco de diluição dos Cotistas nas novas emissões.	100
XXXVIII.	Risco de restrição na negociação.	100
XXXIX.	Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.	100
XL.	Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.....	101
XLI.	Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.	101
XLII.	Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e coproprietários	101
XLIII.	Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários ...	101
XLIV.	Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.	102
XLV.	Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos.	102
XLVI.	Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.	102
XLVII.	Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.	103
XLVIII.	Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.	103
XLIX.	Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro.....	103
L.	Riscos relativos ao setor imobiliário.....	103
LI.	Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.	112
LII.	Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	112
LIII.	Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	112
LIV.	Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.	113
LV.	Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.....	113
XXXIII.	Risco de exposição associados à locação de imóveis	113
XXXIV.	Riscos relativos à aquisição dos Imóveis de forma parcelada	113
XXXV.	Riscos Regulatórios	114
XXXVI.	Riscos relativos ao pré-pagamento.....	114
LVI.	Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	114
LVII.	Risco relativo à possibilidade de substituição do Gestor.....	114
LVIII.	Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....	114
LIX.	Risco de uso de derivativos.	115
LX.	Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.....	115
LXI.	Risco relacionado à possibilidade de inadimplência.....	115
LXII.	Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.	115
LXIII.	Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Primeira Emissão.	116
LXIV.	Demais riscos.....	118
LXV.	Informações contidas neste Prospecto Preliminar.....	118

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO ITAÚ BBA E DO GESTOR.....	119
Administrador	121
Sumário da Experiência Profissional do Administrador	121
Coordenador Líder	121
Atividade de Mercado de Capitais da XP	122
Itaú BBA 122	
Gestor 125	
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	129
Conflito de Interesses.....	133
ANEXOS	135
Anexo I - Instrumento de Constituição, que deliberou a constituição do Fundo	137
Anexo II - Instrumentos de Aprovação da Oferta, os quais aprovaram os termos e condições da Oferta e o Instrumento de Aprovação do Regulamento, que aprovou a versão vigente do Regulamento.....	207
Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	267
Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	271
Anexo V - Procuração de Conflito de Interesses	275
Anexo VI - Estudo de Viabilidade	281
Anexo VII - Laudo de Avaliação Ativo Grande Center	309

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado. Devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Aplicação Mínima Inicial	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.
Apresentações para Potenciais Investidores	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow e/ou one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores.
Assembleia de Conflito de Interesses	<p>A Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o Anúncio de Encerramento, em que os Cotistas deliberarão sobre a aquisição do ativo Grande Center (conforme definido na Seção “4. Destinação dos Recursos”), de propriedade de parte relacionada ao Gestor.</p> <p>Os vendedores das ações da Arles Empreendimentos e Participações S.A., sociedade detentora do ativo Grande Center, são partes relacionadas ao Gestor. Desta forma, a aquisição acima descrita, por se tratar de operação com partes relacionadas do Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472, de modo que a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, em primeira ou segunda convocação, (i) caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas</p>

emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso o Fundo possua até 100 (cem) Cotistas, metade, no mínimo, das Cotas emitidas.

Os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação a ordem do dia, no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo V e é, ainda, anexa ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII” ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico voto.fii@brltrust.com.br.

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.

CASO A AQUISIÇÃO DO ATIVO GRANDE CENTER NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA E NÃO UTILIZADOS PARA A AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO ACIMA MENCIONADO, EM RAZÃO DE SUA NÃO APROVAÇÃO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS, ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU ATIVOS FINANCEIROS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEL(IS) SEMELHANTE(S) AO REFERIDO ATIVO ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO.

Para mais informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item “Procuração de Conflito de Interesses”, na página 277 deste Prospecto Preliminar.

Para mais informações acerca da não aprovação da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco “Risco de não aprovação de conflito de interesses”, na página 98 deste Prospecto Preliminar.

**Assembleia Geral ou
Assembleia Geral de
Cotistas**

Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

**Ativos Alvo da Primeira
Emissão**

Em conjunto, os ativos Laboratório Alta, Zé Delivery (Ambev), Anhanguera Campinas, Laboratórios Farmacêuticos SP, SLB Ânima RS, Escola DF e Grande Center (todos conforme definidos na Seção “4. Destinação dos Recursos”), sendo o ativo Grande Center de propriedade de parte relacionada ao Gestor.

Ativos Financeiros

(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas (conforme definido no Regulamento); (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

Ativos Imobiliários

(i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja a realização de investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (vi) CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29.

Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor desde 20 de julho de 2020.
Condições Precedentes	As condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas até a disponibilização do Anúncio de Início e mantidas até a Data de Liquidação, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelos Coordenadores.
Contrato de Distribuição	<i>“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços De Colocação, das Cotas do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado em 13 de abril de 2021, conforme aditado, entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Itaú BBA e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	<i>“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundos de Investimento Imobiliário”</i> , por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.

Coordenadores	O Coordenador Líder e o Itaú BBA.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas, de classe e série única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	O ADMINISTRADOR , conforme acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 59 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e reparos dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma, retrofit ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
Dias Úteis	Qualquer dia, <u>exceto</u> (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Documentos da Oferta	É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e ao Gestor, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto Preliminar, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no item 19.1 do Regulamento.
Emissão ou Primeira Emissão	A presente 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.
Formador de Mercado	A instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda

das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Fundo	VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.445.587/0001-90.
Gestor	VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. , com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001.75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
Imóveis	Empreendimentos imobiliários urbanos (ou, ainda, localizados em área de expansão urbana) para fins comerciais, prontos ou em construção, observados os critérios estabelecidos no item 6.1.2 do Regulamento.
Instituição Consorciada	CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 10º, 12º e 13º andares (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.584.318.0001/07, na qualidade de instituição intermediária estratégica, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada junto à B3, convidada diretamente pelos Coordenadores a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada. A Instituição Consorciada está sujeita às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
Instituição Escuritadora	O ADMINISTRADOR , conforme acima qualificado.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder, o Itaú BBA, a Instituição Consorciada e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Instrução CVM 539	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrumentos de Aprovação da Oferta	Em conjunto (i) “ <i>Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Bourdain – Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador em 29 de janeiro de 2021; e (ii) “ <i>Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador em 13 de abril de 2021, o qual alterou e re-ratificou determinadas condições da Emissão e Oferta, cuja ata será registrada junto ao competente Registro de Títulos e Documentos.
Instrumento de Aprovação do Regulamento	“ <i>Instrumento Particular de Terceira Iteração do Regulamento do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador em 05 de maio de 2021.
Instrumento de Constituição	“ <i>Instrumento Particular de Constituição do Bourdain – Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador em 17 de fevereiro de 2020.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que formalizem ordens de investimento cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de 10.000 (dez mil) Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial e inexistindo valores máximos de investimento, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
Investidores Não Institucionais	São os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, quando em conjunto.
Investidores Não Institucionais Varejo	Pessoas físicas ou jurídicas, que não sejam considerados Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que formalizem Pedido de Reserva junto à uma única Instituição Participante da Oferta em valor igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de 10.000 (dez mil) Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Investidores Não Institucionais Private	Pessoas físicas ou jurídicas, que não sejam considerados Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores

não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que formalizem Pedido de Reserva junto à uma única Instituição Participante da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale à quantidade mínima de 10.001 (dez mil e uma) Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Investimentos Temporários	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
Itaú BBA	BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.298.092/0001-30.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 700.000 (setecentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Modificação da Oferta	Em 05 de maio de 2021, foi divulgado na rede mundial de computadores, na página do Administrador, dos Coordenadores, do Fundo, da B3 e da CVM, comunicado ao mercado de modificação da Oferta, para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, conseqüentemente, neste Prospecto Preliminar, em razão de ajustes na seção “Destinação dos Recursos”, para incluir informações adicionais relativamente (1) aos ativos alvos da Oferta denominados SLB Ânima RS, bem como (2) ao Compromisso de Investimento assumido pela Vinci Partners no âmbito da Oferta, para prever que, adicionalmente, foi formalizado um plano de aquisição de cotas no mercado secundário, pelo qual o Gestor (diretamente ou por meio de partes relacionadas ao Gestor, incluindo fundos exclusivos de partes relacionadas ao Gestor) se comprometeu a adquirir: (i)

pelo prazo de 03 (três) meses contados a partir da data de início da negociação das Cotas de emissão do Fundo no mercado de bolsa administrado pela B3, ou **(ii)** até que sejam realizadas aquisições de Cotas no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); dos dois, o que ocorrer primeiro, sendo que, para fins do referido plano, será realizada a colocação diária de ofertas de compra de Cotas em montante equivalente a, no mínimo 10% (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) do volume de liquidez diária de negociação das Cotas na B3, observado o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Em função da Modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva.

Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva.

Montante da Oferta	Montante inicial de até R\$ 350.000.00,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, sem considerar a possibilidade de distribuição parcial e as Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta, que será de R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), correspondente a 1.850.000 (um milhão e oitocentas e cinquenta mil) Cotas.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial.
Oferta Não Institucional	<p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum</p>

acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta, e alocar as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

Participantes Especiais

São as seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários: **(i) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; **(ii) BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90; **(iii) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04; **(iv) CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **(v) CORRETORA GERAL DE VALORES E CâMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; **(vi) EASYINVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(vii) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0003-24; **(viii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; **(ix) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(x) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(xi) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xii) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xiii) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; **(xiv) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07; **(xv) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; **(xvi) SAFRA CORRETORA DE**

VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; **(xvii) TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.162.769/0001-98; e **(xviii) TULLETT PREBON CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Patrimônio Líquido	A soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Reserva	Cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Desistência	<p>Período que se inicia em 06 de maio de 2021 (inclusive) e se encerra em 12 de maio de 2021 (inclusive), no qual os Investidores que já aderiram à Oferta poderão desistir da sua ordem de investimento ou do seu Pedido de Reserva em razão da Modificação da Oferta.</p> <p>Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva.</p>
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período indicado na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 59 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Ligadas	(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso

VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou 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 às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exclusivamente em relação à Oferta Institucional, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Para mais informações veja a seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição” na página 44 deste Prospecto Preliminar.

Política de Investimento

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “5. Sumário do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário - Política de Investimento”, na página 72 deste Prospecto Preliminar.

Preço de Subscrição

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).

Procedimento de Alocação

O procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da

Procuração de Conflito de Interesses

demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

A procuração que poderá ser outorgada pelos Cotistas, de forma facultativa, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre a aquisição do ativo Grande Center, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal situação configura potencial conflito de interesses, dado que o referido ativo é de propriedade de parte relacionada ao Gestor.

Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII” ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico voto.fii@brltrust.com.br.

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do Ativo Alvo da Primeira Emissão conflitado; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto neste Prospecto Preliminar, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado.

	<p>Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Preliminar.</p> <p>Para mais informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Assembleia de Conflito de Interesses”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.</p>
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Público Alvo	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento de Aprovação do Regulamento.
Remuneração de Descontinuidade	Conforme definido na Seção “5. Sumário do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário – Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços”, na página 81 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Administração	Conforme definido na Seção “5. Sumário do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário - Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços”, na página 81 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Performance	Conforme definido na Seção “5. Sumário do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário – Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços”, na página 81 deste Prospecto Preliminar.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a B3, na qualidade de representante dos Participantes Especiais por meio do mandato outorgado à B3 pelos Participantes Especiais nos termos da Carta Convite.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada	O “ <i>Termo de Adesão ao Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços De Colocação, das Cotas do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário</i> ” a ser celebrado entre o Coordenador Líder, o Itaú BBA e a Instituição Consorciada, com a finalidade de estabelecer os termos e condições para atuação da Instituição Consorciada na Oferta.
Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 87 deste Prospecto.

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

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

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável ao setor logístico no Brasil;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 87 deste Prospecto.

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

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

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 87 a 118 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

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

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “6. Fatores de Risco” nas páginas 87 a 118 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	Vinci Imóveis Urbanos Investimento Imobiliário
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
Coordenadores	XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Banco Itaú BBA S.A.
Montante da Oferta	Inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), correspondente a 1.850.000 (um milhão e oitocentas e cinquenta mil) Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a Política de Investimentos e a aprovação na Assembleia de Conflito de Interesses, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão. Para mais informações, vide a Seção “4. Destinação dos Recursos”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.
Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe e série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, e (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escriutadora em nome dos respectivos titulares, a fim de

comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Preço de subscrição por Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Número de séries e classes	Série e classe únicas.
Data de Emissão	Será a Data de Liquidação das Cotas.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder e participação do Itaú BBA, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição parcial	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas e o Fundo será liquidado.</p> <p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das</p>

Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo liquidado. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Nos termos do artigo 13, §2º da Instrução CVM 472, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio de que trata o parágrafo acima.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Primeira Emissão - Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta”, na página 116 deste Prospecto Preliminar.

Forma de Subscrição e Integralização

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 39 e seguintes deste Prospecto Preliminar, bem como observada a possibilidade de integralização das Cotas com Créditos detidos contra o Fundo, nos termos da Seção “4. Destinação dos Recursos” na página 63 deste Prospecto.

Lote Adicional

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

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, participação do Itaú BBA, da Instituição Consorciada e dos Participantes Especiais.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e

45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional. **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 DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exclusivamente em relação à Oferta Institucional, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. Para mais informações veja a seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição” na página 44 deste Prospecto Preliminar.

Reservas

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente,

à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 45 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão 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 Reserva.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 47 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 47 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 48 deste Prospecto Preliminar.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO.**

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

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

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Registro na CVM

A Emissão será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado

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

A Instituição Escriutadora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).

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.

Liquidação da Oferta

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 aos Coordenadores, este verificará se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e emissão das Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escriutadora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

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

Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos

pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 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, esses 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.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Em 05 de maio de 2021, foi divulgado na rede mundial de computadores, na página do Administrador, dos Coordenadores, do Fundo, da B3 e da CVM, comunicado ao mercado de modificação da Oferta, para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, conseqüentemente, neste Prospecto Preliminar, em razão de ajustes na seção “Destinação dos Recursos”, para incluir informações adicionais relativamente **(1)** aos ativos alvos da Oferta denominados SLB Ânima RS, bem como **(2)** ao Compromisso de Investimento assumido pela Vinci Partners no âmbito da Oferta, para prever que, adicionalmente, foi formalizado um plano de aquisição de cotas no mercado secundário, pelo qual o Gestor (diretamente ou por meio de partes relacionadas ao Gestor, incluindo fundos exclusivos de partes relacionadas ao Gestor) se comprometeu a adquirir: **(i)** pelo prazo de 03 (três) meses contados a partir da data de

início da negociação das Cotas de emissão do Fundo no mercado de bolsa administrado pela B3, ou **(ii)** até que sejam realizadas aquisições de Cotas no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); dos dois, o que ocorrer primeiro, sendo que, para fins do referido plano, será realizada a colocação diária de ofertas de compra de Cotas em montante equivalente a, no mínimo 10% (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) do volume de liquidez diária de negociação das Cotas na B3, observado o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Em função da Modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva.

Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva.

Público Alvo

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Aplicação Mínima Inicial por Investidor

10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 47 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em

bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 118 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco:

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 87 A 118 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E INSTITUIÇÃO
ESCRITURADORA, DOS COORDENADORES, DO GESTOR, DO AUDITOR
INDEPENDENTE E DOS ASSESSORES LEGAIS**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E INSTITUIÇÃO
ESCRITURADORA, DOS COORDENADORES, DO GESTOR, DO AUDITOR
INDEPENDENTE E DOS ASSESSORES LEGAIS**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador, Custodiante e Instituição Escrituradora	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar CEP 01451-011, São Paulo, SP At.: Danilo Christofaro Barbieri / Sergio Dias Tel.: (11) 3113-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010, São Paulo, SP At.: Departamento de Mercado de Capitais / Departamento Jurídico Telefone: (11) 4871-4378 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Website: https://www.xpi.com.br
Itaú BBA	BANCO ITAÚ BBA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares CEP 04538-132, São Paulo – SP At. Acauã Uchoa Azevedo Barbosa / Felipe Ribeiro de Almeida Tel.: +55 11 3708-8539 / +55 (11) 3708-8800 E-mail: IBBA-FixedIncomeCIB1@itaubba.com / IBBASalesLocal@itaubba.com Website: https://www.italu.com.br/itaubba-pt/
Gestor	VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ At.: Leandro Bousquet / Rodrigo Coelho Tel.: (21) 2159-6000 E-mail: lbousquet@vincipartners.com / rcoelho@vincipartners.com Website: www.vincipartners.com
Auditor Independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A CEP 04711-904, São Paulo, SP At.: Carlos Lopes Tel.: (21) 2207-9414 E-mail: cjlopes@kpmg.com.br Website: www.kpmg.com.br

**Assessores Legais do
Gestor**

i2a ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar
CEP 05407-003, São Paulo, SP

At.: Mariana Trica

Tel.: (11) 5102-5400

E-mail: mtdf@i2a.legal

Website: www.i2a.legal

**Assessores Legais dos
Coordenadores**

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar
CEP 04533-014, São Paulo, SP

At.: Sr. Roberto Zarour / Sra. Mariana Pollini

Tel.: (11) 3024-6100

E-mail: roberto.zarour@lefosse.com /
mariana.pollini@lefosse.com

Website: www.lefosse.com

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Os termos e condições da Emissão e da Oferta Pública de Cotas foram aprovados por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta.

Montante da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com a Instituição Consorciada e os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, ser aumentado em até 20% (vinte por cento), equivalente a até 700.000 (setecentas mil) Cotas, correspondente a a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor.

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

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor.

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

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo liquidado. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução,

se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Nos termos do artigo 13, §2º da Instrução CVM 472, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio de que trata o parágrafo acima.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Primeira Emissão – Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta”, na página 116 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

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

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima (página 41).

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado por força dos Instrumentos de Aprovação da Oferta e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição, bem como observada a possibilidade de integralização das Cotas com Créditos detidos contra o Fundo, nos termos da Seção “4. Destinação dos Recursos” na página 63 deste Prospecto.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalentes a 10 (dez) Cotas.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Cotas por um único investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando 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.

Características, vantagens e restrições das Cotas

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

Todas as Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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.

Público Alvo

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Lote Adicional.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as

Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

Plano de Distribuição

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

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos para Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais Private, e os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo, observado que os Pedidos de Reserva Efetuados por Investidores Não Institucionais Varejo deverão ser iguais ou inferiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco – Risco Tributário” na página 93 deste Prospecto Preliminar.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Institucionais; e (b) os Investidores Não Institucionais;
- (iii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta, após a divulgação deste Prospecto Preliminar, observarão os termos do artigo 50 e seguintes da Instrução CVM 400, sem necessidade de aprovação prévia pela CVM, observado que os materiais publicitários eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) a partir do início do Período de Reserva e até a data do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, os Coordenadores receberão ordens de investimento dos Investidores

Institucionais, considerando o valor da Aplicação Mínima Inicial e, durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, observados os limites máximos aplicáveis aos Investidores Não Institucionais Varejo e Investidores Não Institucionais Private;

- (vi) após o Procedimento de Alocação e encerrado o Período de Reserva, os Coordenadores consolidarão as ordens de Investimento dos Investidores Institucionais e os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta e o Procedimento de Alocação somente terão início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;
- (viii) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com os Coordenadores;
- (ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição;
- (x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; **(xi)** uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, observado que (i) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Varejo; e (ii) o montante de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Montante da Oferta, ou seja, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas, será destinado prioritariamente aos Investidores Não Institucionais Private. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, a seu exclusivo critério, aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, bem como os montantes destinados aos Investidores Não Institucionais Varejo e aos Investidores Não Institucionais Private, até o limite máximo do Montante da Oferta e alocar as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional entre os Investidores Não Institucionais Varejo e os Investidores Não Institucionais Private, sendo certo que, caso não haja demanda suficiente para atender a uma das modalidades, poderão alocar o remanescente junto aos Investidores Não Institucionais da outra modalidade, observado o montante total destinado à Oferta Não Institucional.

No contexto da Oferta Não Institucional, observados os valores mínimos e os valores máximos previstos para apresentação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais Varejo e pelos Investidores Não Institucionais Private, os Investidores Não Institucionais, a seu exclusivo critério, poderão aderir simultaneamente a mais de uma das modalidades da Oferta Não Institucional indicadas acima, devendo, para tanto, indicar e discriminar em seus respectivos Pedidos de Reserva os valores a serem alocados em cada modalidade de Oferta Não Institucional desejada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, bem como sua condição de Investidor Não Institucional Varejo ou de Investidor Não Institucional Private. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DO PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado; e
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 49 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS

PÁGINAS 87 A 118 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, 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 PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentado pelos Investidores Não Institucionais Varejo exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Varejo, as Cotas destinadas aos Investidores Não Institucionais Varejo serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão proporcional ao montante de Cotas indicados nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Varejo, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas.

Adicionalmente, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva apresentado pelos Investidores Não Institucionais Private exceda o percentual prioritariamente destinado aos Investidores Não Institucionais Private, as Cotas destinadas Investidores Não Institucionais Private serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais Private, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão 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 Reserva.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial 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, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DO PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, observada a possibilidade de integralização das Cotas com Créditos detidos contra o Fundo, nos termos da Seção “4. Destinação dos Recursos” na página 63 deste Prospecto, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 49 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão e aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida 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 ofertadas, (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS**

VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

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

Liquidação da Oferta

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 aos Coordenadores, esses verificarão se: (i) o Montante Mínimo foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a emissão das Cotas do Lote Adicional; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escriutadora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores e que informarão sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 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, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Em 05 de maio de 2021, foi divulgado na rede mundial de computadores, na página do Administrador, dos Coordenadores, do Fundo, da B3 e da CVM, comunicado ao mercado de modificação da Oferta, para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, consequentemente, neste Prospecto Preliminar, em razão de ajustes na seção “Destinação dos Recursos”, para incluir informações adicionais relativamente **(1)** aos ativos alvos da Oferta denominados SLB Ânima RS, bem como **(2)** ao Compromisso de Investimento assumido pela Vinci Partners no âmbito da Oferta, para prever que, adicionalmente, foi formalizado um plano de aquisição de cotas no mercado secundário, pelo qual o Gestor (diretamente ou por meio de partes relacionadas ao Gestor, incluindo fundos exclusivos de partes relacionadas ao Gestor) se comprometeu a adquirir: **(i)** pelo prazo de 03 (três) meses contados a partir da data de início da negociação das Cotas de emissão do Fundo no mercado de bolsa administrado pela B3, ou **(ii)** até que sejam realizadas aquisições de Cotas no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); dos dois, o que ocorrer primeiro, sendo que, para fins do referido plano, será realizada a colocação diária de ofertas de compra de Cotas em montante equivalente a, no mínimo 10% (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) do volume de liquidez diária de negociação das Cotas na B3, observado o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Em função da Modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva.

Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva.

Registro na CVM

A Emissão será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).

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.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 118 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Compromisso de Investimento

O Gestor formalizou um compromisso de investimento (“**Compromisso de Investimento**”), pelo qual se comprometeu a adquirir, no âmbito da Oferta, diretamente ou por meio de partes relacionadas ao Gestor, incluindo fundos exclusivos de partes relacionadas ao Gestor e/ou sócios do Gestor (observado que, no que se refere aos sócios do Gestor, os recursos para atendimento do compromisso decorrem da venda do ativo Grande Center, cuja aquisição, pelo Fundo, por ser um ativo de propriedade de parte relacionada ao Gestor, está sujeita à aprovação pelos Cotistas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses), uma quantidade de Cotas em montante equivalente a até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), nas mesmas condições da Oferta, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Tal compromisso de investimento foi realizado em uma negociação privada, sendo que a liquidação de tal acordo se dará no âmbito da Oferta, sendo certo que tal acordo somente será formalizado uma vez que ocorra a colocação da totalidade das Cotas da Oferta. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, o compromisso de investimento formalizado pelo Gestor não poderá ser observado, cancelando-se automaticamente as suas ordens de investimento. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Adicionalmente, foi formalizado um plano de aquisição de Cotas no mercado secundário (“**Plano de Aquisição**”), pelo qual o Gestor (diretamente ou por meio de partes relacionadas ao Gestor, incluindo fundos exclusivos de partes relacionadas ao Gestor) se comprometeu a adquirir: (i) pelo prazo de 03 (três) meses contados a partir da data de início da negociação das Cotas de emissão do Fundo no mercado de bolsa administrado pela B3, ou (ii) até que sejam realizadas aquisições de Cotas no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); dos dois, o que ocorrer primeiro, sendo que, para fins do referido plano, será realizada a colocação diária de ofertas de compra de Cotas em montante equivalente a, no mínimo 10% (dez por cento) e, no

máximo, 20% (vinte por cento) do volume de liquidez diária de negociação das Cotas na B3, observado o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

O Compromisso de Investimento e o Plano de Aquisição estarão, em conjunto, limitados a até 25% (vinte e cinco por cento) do montante total de Cotas efetivamente colocadas no âmbito da Oferta.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Cotas está prevista para ocorrer em 28 de maio de 2021 ("**Data de Liquidação**").

Contrato de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), sob a liderança do Coordenador Líder e participação do Itaú BBA, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores está condicionado ao atendimento de todas as seguintes Condições Precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil até a disponibilização do Anúncio de Início, observado que o cumprimento de tais Condições Precedentes deverá ser mantido até a Data de Liquidação, quando serão novamente verificadas pelos Coordenadores:

- (i) obtenção pelos Coordenadores, de todas as aprovações e autorizações internas necessárias para prestação dos serviços previstos neste Contrato, após a análise dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores, pelo Administrador e pelo Gestor dos assessores legais e dos Demais Prestadores de Serviços (conforme definidos no Contrato de Distribuição) contratados, bem como a remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;
- (iii) acordo entre as Partes e o Administrador quanto à estrutura da Oferta, das Cotas e do conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatórias às Partes e seus assessores legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM com as características descritas neste Contrato e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) negociação, preparação, registro e formalização, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Regulamento, este Contrato, os Instrumentos de Aprovação da Oferta, dentre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares ("**Documentação da Oferta**");
- (vii) registro dos atos que aprovarão a Oferta nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- (viii) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ix) manutenção do registro do Gestor perante a CVM como gestor de carteira de fundos, nos termos da regulamentação aplicável;

- (x) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor aos Coordenadores e aos assessores legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores legais;
- (xi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (xii) a realização de procedimentos de *bring down due diligence call* (a) na data anterior ao *roadshow*; (b) na data anterior ao Procedimento de Alocação; e (c) na data anterior à liquidação da Oferta;
- (xiii) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor aos Coordenadores e aos assessores legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (xiv) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *due diligence* jurídica conduzida pelos assessores legais, exclusivamente para a análise dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, e do processo de *back-up*, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal dos assessores legais (*Legal Opinion*), que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Documentação da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xvi) acordo entre o Gestor, o Administrador e os Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas neste Contrato;
- (xvii) obtenção pelo Gestor e pelo Administrador, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (xix) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor e constantes dos documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;
- (xx) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

- (xxi) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas em cada uma das datas de disponibilização dos Prospectos, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do Estudo de Viabilidade se tornem incorretas, falsas, inconsistentes ou insuficientes;
- (xxii) não ocorrência de qualquer alteração de controle do Gestor e na composição societária do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada do Gestor e do Administrador (direta ou indireta), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “**Grupo Econômico**”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
- (xxiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.259, de 30 de novembro de 2011 (“**Lei 12.259**”), nº 9.613, de 03 de março de 1998 (“**Lei 9.613**”) e nº 12.846 de 1 de agosto de 2013 (“**Lei 12.846**”), o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* (“**Leis Anticorrupção**”) pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxiv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência, do Grupo Econômico do Gestor ou do Administrador; (b) pedido de autofalência do Gestor, Administrador ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pelo Gestor, Administrador e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial;
- (xxvi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xxvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas
- (xxix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou

pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;

- (xxx) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxxi) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxxii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador;
- (xxxiii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxxiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições reputacionais do Gestor, do Administrador, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xxxv) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxxvi) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxxvii) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxviii) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**") e que sejam relevantes para a execução de suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxix) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xl) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xli) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante os Coordenadores;

e

(xlvi) pagamento, pelo Fundo, de todo o custo da Oferta.

A rescisão do Contrato de Distribuição, por qualquer que seja sua motivação, inclusive em virtude da ocorrência dos itens listados acima, implica revogação da Oferta. Desta forma, considerando o disposto no artigo 22 da Instrução CVM 400, para que seja possível a rescisão do Contrato de Distribuição e consequentemente haja a revogação da Oferta deverá ser submetido o pleito de revogação da Oferta para análise e prévia autorização da CVM, nos termos do artigo 25 e 27 da Instrução CVM 400.

Comissionamento dos Coordenadores, da Instituição Consorciada e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder e o Itaú BBA farão jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento, a ser dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

- (i) **Comissão de Estruturação:** o Fundo pagará ao Coordenador Líder e ao Itaú BBA, a título de comissão de estruturação, o valor correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o volume total efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional, calculado com base no Preço de Subscrição, sendo 50% (cinquenta por cento) para o Coordenador Líder e 50% (cinquenta por cento) para o Itaú BBA;
- (ii) **Remuneração de Incentivo:** o Fundo pagará aos Coordenadores uma remuneração de incentivo adicional de 1,00% (um por cento) incidente sobre o volume total efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, calculada com base no Preço de Subscrição, sendo 0,5% (meio por cento) a ser alocado a cada um dos Coordenadores com base na alocação final e 0,5% (meio por cento) a ser alocado discricionariamente pelo Fundo aos Coordenadores da Oferta; e
- (iii) **Comissão de Distribuição:** o Fundo pagará ao Coordenador Líder e ao Itaú BBA, a título de comissão de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o volume total efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional, calculado com base no Preço de Subscrição, sendo certo que o valor referente às Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de Investidores de cada um dos Coordenadores será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador. Fica estabelecido que o montante que não for distribuído às respectivas bases de Investidores de cada um dos Coordenadores e não for repassado aos Participantes Especiais e à Instituição Consorciada, nos termos previstos abaixo, será dividido igualmente entre os Coordenadores. Esta comissão poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais e à Instituição Consorciada que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais e a Instituição Consorciada, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos Participantes Especiais e da Instituição Consorciada será descontada integralmente desta comissão devida aos Coordenadores.

Para os fins da Comissão de Distribuição é entendida como “base” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, tesouraria, *asset*, carteiras administradas e corretora.

Não será considerado para fins de base de cálculo do Comissionamento o montante eventualmente integralizado por meio do exercício do Compromisso de Investimento.

O pagamento do Comissionamento acima descrito deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou qualquer outro procedimento acordado entre os Coordenadores e o Fundo, incluindo via procedimentos da B3, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo aos Coordenadores, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

Os Coordenadores, a Instituição Consorciada e os Participantes Especiais emitirão recibo do pagamento da Remuneração em até 15 (quinze) Dias Úteis da Data de Liquidação.

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

Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Participantes da Oferta

Os Coordenadores, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidaram a Instituição Consorciada e poderão convidar os Participantes Especiais para participarem do processo de distribuição das Cotas. A adesão da Instituição Consorciada ao processo de distribuição das Cotas será formalizada mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, os Coordenadores enviarão uma Carta Convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Cotas a ser alocada à Instituição Consorciada e aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelos Coordenadores.

A Instituição Consorciada e os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

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

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	01/02/2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	14/04/2021
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	15/04/2021
4.	Início do Período de Reserva	22/04/2021
5	Divulgação do comunicado ao mercado em decorrência da Modificação da Oferta Divulgação do Prospecto Preliminar atualizado em decorrência da Modificação da Oferta	05/05/2021
6	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	06/05/2021
7	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	12/05/2021
8.	Registro da Oferta	19/05/2021
9.	Encerramento do Período de Reserva	24/05/2021
10.	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	24/05/2021
11.	Procedimento de Alocação na B3	25/05/2021
12.	Data de Liquidação da Oferta Em caso de distribuição parcial, devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Montante da Oferta	28/05/2021
13.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	31/05/2021

- (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) As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).
- (3) Cronograma ajustado para refletir a inclusão do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta, conforme comunicado ao mercado informando a Modificação da Oferta divulgado em 05 de maio de 2021 na rede mundial de computadores, na página do Administrador, dos Coordenadores, do Fundo, da B3 e da CVM, para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, consequentemente, neste Prospecto Preliminar, em razão de ajustes na seção “Destinação dos Recursos” para incluir informações adicionais relativamente (1) aos ativos alvos da Oferta denominados SLB Ânima RS, bem como (2) ao compromisso de investimento assumido pela Vinci Partners no âmbito da Oferta, para prever que, adicionalmente, foi formalizado um plano de aquisição de cotas no mercado secundário, pelo qual o Gestor (diretamente ou por meio de partes relacionadas ao Gestor, incluindo fundos exclusivos de partes relacionadas ao Gestor) se comprometeu a adquirir: (i) pelo prazo de 03 (três) meses contados a partir da data de início da negociação das Cotas de emissão do Fundo no mercado de bolsa administrado pela B3, ou (ii) até que sejam realizadas aquisições de Cotas no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); dos dois, o que ocorrer primeiro, sendo que, para fins do referido plano, será realizada a colocação diária de ofertas de compra de Cotas em montante equivalente a, no mínimo 10% (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) do volume de liquidez diária de negociação das Cotas na B3, observado o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

O Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400: (i) **Administrador**: www.brtrtrust.com.br (neste website clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de

Fundos”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos FII”, então, localizar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); **(ii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos – 1ª Emissão de Cotas do Vinci Imóveis Urbanos FII” e, então, clicar em Aviso ao Mercado, Anúncio de Início ou Anúncio de Encerramento); **(iii) Itaú BBA:** <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, depois “2021”, e acessar “Abril e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento”); **(iv) Fundo:** <https://www.vincifii.com/> (neste website clicar em Fundos, em seguida acessar “VIUR” e então localizar “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); **(v) CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2021”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); **(vi) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”); e **(vii) Fundos.Net:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviado à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$)	% sobre o Montante da Oferta ⁽²⁾	Custo Unitário por Cota (R\$)	% sobre o Custo Unitário por Cota
Comissão de Estruturação devida aos Coordenadores ^{(1) (2)}	1.750.000,00	0,50	0,50	0,50
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	186.912,01	0,05	0,05	0,05
Remuneração de Incentivo	3.500.000,00	1,00	1,00	1,00
Tributos sobre a Remuneração de Incentivo	373.824,02	0,11	0,11	0,11
Comissão de Distribuição ^{(1) (2)}	7.000.000,00	2,00	2,00	2,00
Tributação sobre a Comissão de Distribuição	747.648,04	0,21	0,21	0,21
Taxa de registro da Oferta na CVM	317.314,36	0,09	0,09	0,09
Taxa de registro e distribuição na B3				
Taxa de registro na ANBIMA	17.669,40	0,01	0,01	0,01
Custos de Marketing	40.000,00	0,01	0,01	0,01
Cartório e despesas de registro				
Assessores Legais	545.000,00	0,16	0,16	0,16
Outras despesas	0,00	0,00	0,00	0,00
Total dos custos	14.695.145,76	4,20	4,20	4,20
Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota		
100,00	4,20	4,20		

⁽¹⁾ Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

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

⁽²⁾ Para mais informações sobre o cálculo e as comissões dos Coordenadores, da Instituição Consorciada e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamentos dos Coordenadores e dos Participantes Especiais”, na página 57 deste Prospecto Preliminar.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Itaú BBA e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

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

Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar

CEP 01451-011, São Paulo, SP

At.: Danilo Christofaro Barbieri / Sergio Dias

Tel.: (11) 3113-0350

E-mail: fii@brltrust.com.br

Website: www.brltrust.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.brltrust.com.br (neste website clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos FII”, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Coordenador Líder:

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

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi

CEP 04543-010, São Paulo, SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais / Departamento Jurídico

Telefone: (11) 4871-4378

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Imóveis Urbanos – 1ª Emissão de Cotas do Vinci Imóveis Urbanos FII”, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);

Itaú BBA:

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At. Acauã Uchoa Azevedo Barbosa / Felipe Ribeiro de Almeida

Tel.: (11) 3708 8539 / (11) 3708-8800

E-mail: IBBA-FixedIncomeCIB1@itaubba.com / [IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br](mailto:<IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br)

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas>

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, depois “2021”, e acessar “Abril” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”);

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: www.cvm.gov.br

São Paulo

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

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2021”, conforme o caso, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar” ou o “Prospecto Definitivo”, conforme o caso)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviado à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Preliminar” ou o “Prospecto Definitivo”, conforme o caso, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: <https://www.b3.com.br>

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, localizado do lado direito, clicar em “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, assumindo sua responsabilidade pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição, a qual encontra-se na forma do Anexo III deste Prospecto.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, assumindo sua responsabilidade pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição, a qual encontra-se na forma do Anexo IV deste Prospecto.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, observadas as disposições do Regulamento.

Observados os termos do Regulamento, a eventual substituição do Gestor dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

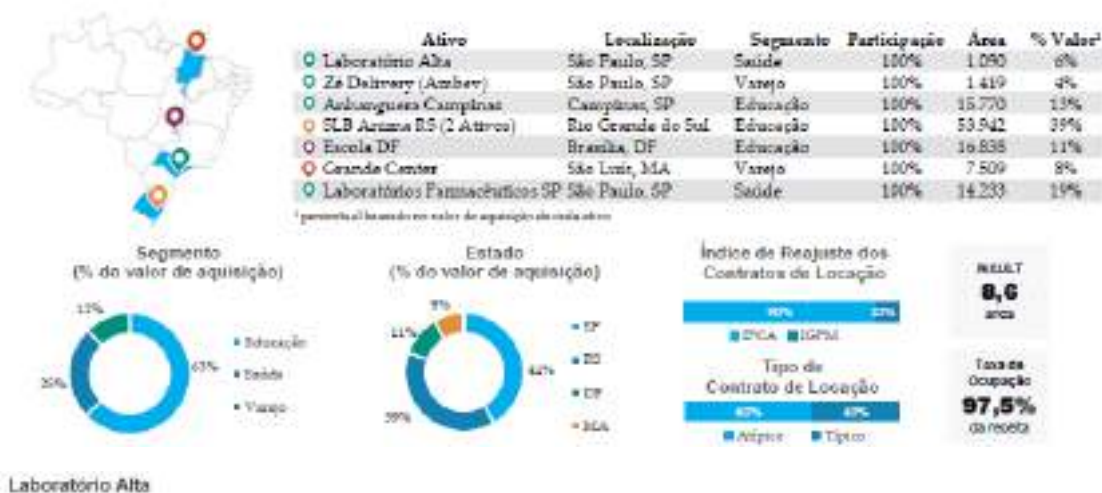
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Na presente data, o Fundo possui acordos de exclusividade assinados para a potencial aquisição de 8 (oito) Imóveis, localizados em 4 (quatro) regiões do País, que somam 110 mil m² de área construída, têm valor médio de locação de R\$ 26,6/m² e totalizam R\$ 437,5 milhões, conforme as características abaixo, observado que a aquisição do ativo Grande Center está sujeita à aprovação pelos Cotistas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses:

3,9 PREÇO DE AQUISIÇÃO
DOS ATIVOS (R\$ mil/m²)

41 ATIVOS EM SÃO
PAULO (%)

60 CONTRATOS
ATÍPICOS (%)



Laboratório Alta

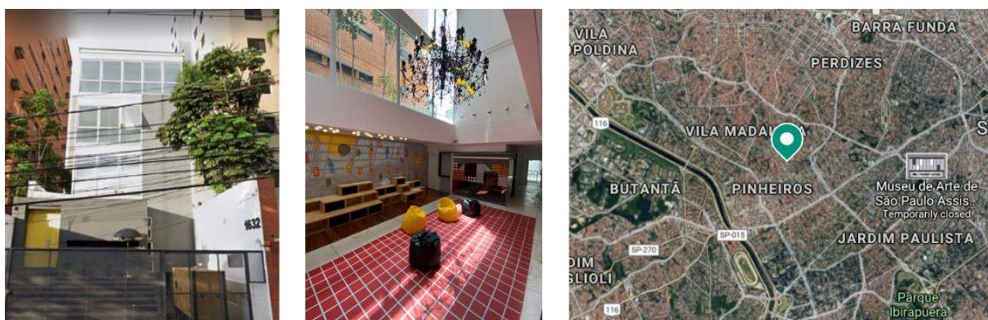


• Descrição: amplo imóvel com elevado padrão construtivo anexa a um edifício corporativo de alto padrão, locado para laboratório Alta, da rede de diagnóstico Dasa, que possui rating AAA pela Fitch, localizado na Vila Olímpia, bairro nobre de São Paulo.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
São Paulo, SP	Saúde	Típico	Alta Diagnósticos

Fonte: Cushman, Google Earth

Zé Delivery (Ambev)



- **Descrição:** imóvel localizado em Pinheiros, bairro nobre residencial de São Paulo, destinado à operação e sede da Zé Delivery, operação de distribuição *last mile* de produtos da Ambev pronto para consumo.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
São Paulo, SP	Varejo (Last Mile)	Típico	Zé Delivery (Ambev)

Fonte: Gestor

O

Anhanguera Campinas



- **Descrição:** imóvel localizado em uma região nobre da cidade de Campinas locado para um campus da Anhanguera, do Grupo Cognia Educação, que possui Rating AA+ pela Fitch. O campus contempla cursos nas áreas de saúde e engenharia, com grande presença de laboratórios e aulas práticas com atendimento ao público.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
Campinas, SP	Educação	Atípico	Anhanguera

Fonte: Google Maps

SLB Anima RS (2 ativos)

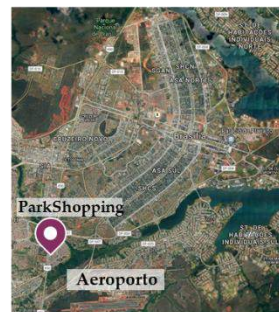


- **Descrição:** transação de *sale and lease back* de 15 anos, com contrato atípico por 10 anos, de 2 campi de universidades da Anima, um dos maiores grupos de educação superior privada do país, com rating AA- pela Fitch. Imóveis contemplam os principais cursos das áreas biomédicas e de engenharia com grande presença de laboratórios.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
Rio Grande do Sul	Educação	Atípico	Anima

Fonte: Anima Group S.A.

Escola DF



- **Descrição:** escola com alto padrão localizada em uma das vias de mais alto fluxo do Distrito Federal, com grande presença de importantes redes varejistas e com contrato recente com a secretaria de educação do DF (orçamento atrelado à União).

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
Brasília, DF	Educação	Típico	Sec. Educação DF

Fonte: Gestor

Grande Center



- **Descrição:** mini centro comercial localizado na Rua Grande, principal calçada comercial de São Luís e uma das ruas de maior fluxo de pessoas do Brasil, com contrato atípico para a La Biscuit que garante a locação de todo o espaço e subloca para outros varejistas espaciais no empreendimento, como Casas Bahia.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
São Luís, MA	Varejo	Atípico	La Biscuit ¹

Fonte: Centro: Google Images; Google Earth

Laboratórios Farmacêuticos SP

- **Descrição:** Imóvel localizado na zona sul de São Paulo locado para grandes empresas internacionais do setor farmacêutico, com licença específica para a operação da adaptação dos medicamentos para o padrão ANVISA e com foco na distribuição dos medicamentos para a capital.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
São Paulo, SP	Saúde	Típico	Diversos

Após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto), de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, bem como na medida em que o Fundo identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar seu patrimônio que obedeçam a Política de Investimento e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, da seguinte forma, observados 3 (três) cenários distintos:

Cenário I - Caso seja captado o Montante da Oferta

Nesta hipótese, considera-se a aquisição dos Ativos Imobiliários: Laboratório Alta, Zé Delivery (Ambev), Anhanguera Campinas, Laboratórios Farmacêuticos SP, SLB Ânima RS, Escola DF e Grande Center, aquisições estas que poderão se dar diretamente ou por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedade cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis, e que totalizarão um investimento de aproximadamente R\$ 437,5 milhões, a um

yield de primeiro ano médio de 7,8% (sete inteiros e oito décimos por cento), sendo que os recursos provenientes da Emissão e da Oferta serão utilizados da seguinte forma:

- a) o montante de R\$ 290,3 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 82,9% (oitenta e dois inteiros e nove décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta será destinado para o pagamento das parcelas à vista dos Ativos Imobiliários acima mencionados, incluindo seus custos de aquisição, tais como ITBI e despesas com diligência, sendo certo que parte do preço de aquisição de um ou mais Ativos Imobiliários será paga de forma parcelada, não tendo sido considerados, portanto, os recursos captados no âmbito da Oferta;
- b) o montante de R\$ 12,1 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta será destinado ao pagamento dos custos da Oferta; e
- c) o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 47,6 milhões, equivalente a um percentual de, aproximadamente, 13,6% (treze inteiros e seis décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para pagamento de parcelas a prazo dos Imóveis e eventuais necessidades.

Cenário II - Caso seja captado o Montante da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição integral do Lote Adicional

Neste cenário, considera-se que o Fundo:

- a) direcionará os recursos provenientes da Oferta para a destinação descrita no item “a” do Cenário I acima e aplicará o valor de, aproximadamente, R\$ 70 milhões para a aquisição de outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s) que venha(m) a ser selecionado(s) pelo Gestor, observada a Política de Investimento, de modo que tal(is) outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s), juntamente com os ativos descritos no item “a” do Cenário I acima gerem um *yield* médio de primeiro ano de aproximadamente 7,8% (sete inteiros e oito décimos por cento). Nesta hipótese, os recursos do Fundo utilizados para o pagamento das parcelas à vista dos Ativos Imobiliários mencionados neste item, incluindo seus custos de aquisição, tais como ITBI e despesas com diligência, representam R\$ 362,8 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 86,4% (oitenta e seis inteiros e quatro décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta, sendo certo que parte do preço de aquisição de um ou mais Ativos Imobiliários será paga de forma parcelada, não tendo sido considerados, portanto, os recursos captados no âmbito da Oferta;
- b) o montante de R\$ 14,9, milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta será destinado ao pagamento dos custos da Oferta; e
- c) o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 42,3 milhões, equivalente a um percentual de, aproximadamente, 10,1% (dez inteiros e um décimo por cento) dos recursos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para pagamento de parcelas a prazo dos Imóveis e eventuais necessidades.

Cenário III - Em caso de Distribuição Parcial – Montante Mínimo da Oferta

Neste cenário, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a destinação descrita no item “a” do Cenário I acima. Nesta hipótese, foi assumido que o Fundo:

- a) adquirirá os Ativos Imobiliários: Laboratório Alta, Anhanguera Campinas, Escola DF e Grande Center, aquisições estas que poderão se dar diretamente ou por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedade cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis, e que totalizarão um investimento de aproximadamente R\$ 167 milhões, a um *yield* de primeiro ano médio de 7,3% (sete inteiros e três décimos por cento), sendo que os recursos provenientes da Emissão e da Oferta utilizados para aquisição destes imóveis, desconsiderando montante referente as parcelas à prazo,

- representam R\$ 174 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 94,0% (noventa e quatro por cento) dos recursos provenientes da Oferta;
- b) o montante de R\$ 5,8 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 3,1% (três inteiros e um décimo por cento) dos recursos provenientes da Oferta será destinado ao pagamento dos custos da Oferta; e
 - c) o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 5,3 milhões, equivalente a um percentual de, aproximadamente, 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

Para fins do Cenário III disposto acima, o Fundo investirá na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos ativos, repetindo-se este processo até que seja atingido o montante total de Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo seguinte poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor e de acordo com a política de investimentos do Fundo.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados acima será feita de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo, o andamento das negociações com o respectivo vendedor, bem como a conclusão do processo de *due diligence*.

Sem prejuízo de os Ativos Alvo da Primeira Emissão serem objeto de memorandos de entendimento firmados pelo Gestor, em favor do Fundo, junto aos promissários vendedores, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos e não há obrigação constituída, por parte do Fundo, para aquisição destes ativos específicos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO ACIMA INDICADOS POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

Devido à cláusula de confidencialidade prevista nos acordos de exclusividade dos ativos listados acima, maiores detalhamentos das condições das operações de compras e venda dos referidos Ativos Imobiliários serão divulgados aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser disponibilizado ao mercado, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Nos termos do §1º do artigo 35 da Instrução CVM 472 e do item 11.2 do Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo, Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

No que se refere ao ativo Laboratório Alta, nos termos do acordo de exclusividade celebrado entre os vendedores de referido ativo e o Fundo, há a possibilidade, alternativamente ao pagamento à vista em moeda corrente nacional, que o pagamento do preço de aquisição ocorra mediante a integralização, pelos vendedores, do crédito que deterão perante o Fundo (qual seja, o crédito decorrente da obrigação do Fundo de realizar o pagamento do preço proporcional à respectiva fração ideal do imóvel, doravante “**Crédito**”), recebendo os vendedores, em contrapartida, a dação em pagamento de cotas do Fundo em montante equivalente ao valor do Crédito.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE COMO ANEXO VI DESTE PROSPECTO.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Assembleia de Conflito de Interesses

Os vendedores das ações da Arles Empreendimentos e Participações S.A., sociedade detentora do ativo Grande Center, quais sejam, os Srs. Gilberto Sayão da Silva, Leandro Bousquet Viana e Alessandro Monteiro Morgado Horta, são sócios do Gestor ou de partes relacionadas ao Gestor, conforme o caso. Desta forma, a aquisição do ativo Grande Center, por se tratar de operação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472, de modo que a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, em primeira ou segunda convocação, (i) caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso o Fundo possua até 100 (cem) Cotistas, metade, no mínimo, das Cotas emitidas.

Para fins de cumprimento do item 3.5.1.1 do anexo III da Instrução CVM 400, informamos que o preço de aquisição das ações da sociedade detentora do ativo alvo Grande Center será de, aproximadamente, R\$ 16.681.266,33 (dezesesseis milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e sessenta e seis reais e trinta e três centavos), equivalente à diferença entre (i) o valor de mercado do imóvel, fixado em R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), tendo por base a avaliação do imóvel, conforme laudo de avaliação elaborado pela Colliers International do Brasil datado de 09 de março de 2021, na forma do Anexo VII ao presente Prospecto, empresa com qualificação profissional apropriada e previamente cadastrada no Administrador, a qual não é controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472, com um desconto de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (ii) o saldo devedor da dívida oriunda da Cédula de Crédito Bancário existente na data de aquisição, em valor estimado, na data base de março de 2022, em R\$ 20.667.426,00 (vinte milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e vinte e seis reais), por meio da qual a Arles Empreendimentos e Participações S.A. (a) deu em alienação fiduciária o imóvel, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 26 de março de 2016, registrado no R.11 da matrícula do imóvel; e (b) deu em cessão fiduciária os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 04 de julho de 2016.

Ainda, destacamos que as ações da sociedade detentora do ativo Grande Center serão adquiridas com os recursos captados no âmbito da Oferta, não havendo, portanto, outras formas de captação de recursos para aquisição do ativo alvo Grande Center, bem como ordem de prioridade na destinação dos recursos, observados os cenários acima previstos em razão da Distribuição Parcial ou da distribuição do Lote Adicional, condicionada à (i) aprovação da aquisição na Assembleia de Conflito de Interesses, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação ao referido ativo alvo da Oferta e (ii) captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

Os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação a ordem do dia, no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão, de forma facultativa, outorgar Procurações de Conflito de Interesses, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador por meio físico ou digital e conforme Anexo V a este Prospecto Preliminar, também anexa ao Boletim de Subscrição, a qual atende às orientações contidas no Ofício CVM SRE, observadas as disposições contidas na convocação que tratar da Assembleia de Conflito de Interesses.

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, no mesmo ato da ordem de investimento e da

assinatura do Boletim de Subscrição, sendo condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas específica, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar pela aquisição, pelo Fundo, do ativo acima referido, de propriedade de parte relacionada ao Gestor, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

Das referidas procurações constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para a matéria a ser votada na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor incentivam e destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo V e anexa ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII” ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico voto.fii@brltrust.com.br.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do Ativo Alvo da Primeira Emissão conflitado; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto neste Prospecto Preliminar, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado.

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

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.

CASO A AQUISIÇÃO DO ATIVO GRANDE CENTER NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA E NÃO UTILIZADOS PARA A AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO ACIMA MENCIONADO, EM RAZÃO DE SUA NÃO APROVAÇÃO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS, ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU ATIVOS FINANCEIROS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEL(S) SEMELHANTE(S) AO REFERIDO ATIVO ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo III” (página 269). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Visão Geral do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e que tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, sendo regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo encontra-se em funcionamento desde 29 de janeiro de 2021. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO”.** O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como “FII Renda Gestão Ativa”, do segmento de atuação “Outros”.

Público Alvo

O Fundo tem como público alvo investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objeto, Política e Estratégia de Investimento do Fundo

Nos termos do Capítulo VI do Regulamento do Fundo, o objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, para obtenção de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

Adicionalmente, o Fundo buscará observar os seguintes limites e características dos Imóveis, aplicáveis no momento da aquisição de tais Imóveis pelo Fundo, em relação à parcela do patrimônio do Fundo alocada em Ativos Imobiliários:

- a) o percentual de no mínimo 70% (setenta por cento) do patrimônio do Fundo alocado em Ativos Imobiliários será preferencialmente direcionado à aquisição de Imóveis já construídos ou em construção, que atendam as seguintes características:

- (i) Segmento/Destinação: Imóveis destinados a operações de varejo ou serviços (com ou sem atendimento ao público), autosserviço alimentar (mercados, atacados, atacarejos, entre outros), saúde, educação e imóveis destinados à armazenagem/distribuição de bens, produtos ou mercadorias em linha com novas tendências de mercado (*dark stores, dark kitchens, self storage*), entre outros;
 - (ii) Localização Geográfica: Regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, bem como outras capitais ou cidades de São Paulo, desde que com população superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes; e
 - (iii) No caso de Imóveis em construção, tais empreendimentos devem ter geração de renda durante toda a fase de construção;
- b) O percentual remanescente de até 30% (trinta por cento) do patrimônio do Fundo alocado em Ativos Imobiliários será direcionado à aquisição de Imóveis não prontos ou em construção, que atendam as seguintes características:
- (i) Segmento/Destinação: Outros empreendimentos imobiliários para fins comerciais urbanos(ou localizados em área de expansão urbana) que não se enquadrem nas características descritas no inciso “(i)” da alínea “(a)” acima;
 - (ii) Localização Geográfica: Todo o território nacional; e
 - (iii) Caso tais Imóveis não prontos ou em construção não possuam geração de renda durante a fase de construção, sendo que ficará restrito a 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Nos termos do item 14.1 do Regulamento, o Administrador convocará uma Assembleia Geral para aprovar os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, não podendo votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses.

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM 472.

Nos termos do item 11.2 do Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo, Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

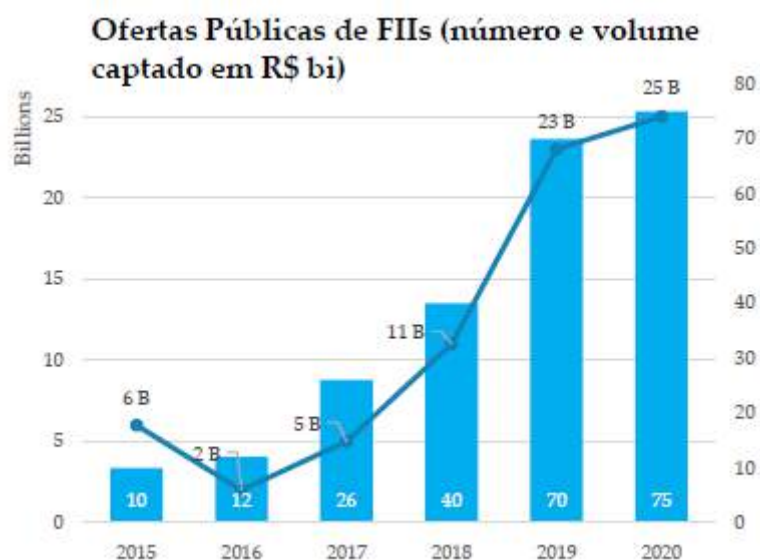
O Gestor, em conjunto com o Administrador, selecionarão os investimentos do Fundo, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos do Regulamento, da regulamentação em vigor, em especial dos §5ª e §6º do artigo 45 e §2º do artigo 29, ambos da Instrução CVM 472. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor. **A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO CONSTITUI PROMESSA DE RENTABILIDADE E O COTISTA ASSUME OS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NO FUNDO, CIENTE DA POSSIBILIDADE DE EVENTUAIS PERDAS E EVENTUAL NECESSIDADE DE APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS NO FUNDO.**

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros. **Mais informações sobre a**

política de investimento do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo II deste Prospecto.

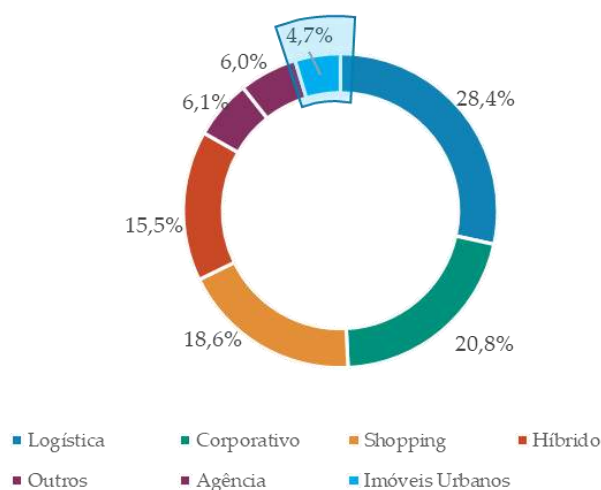
Momentos dos Fundos Imobiliários

O número de ofertas de fundos imobiliários vem crescendo desde 2015 a uma taxa composta de 50% ao ano. Ainda assim, o segmento de imóveis urbanos representa menos de 5% do valor de mercado dos fundos que compõe o IFIX¹.



Fonte: B3

Distribuição do IFIX¹ por segmento (%)

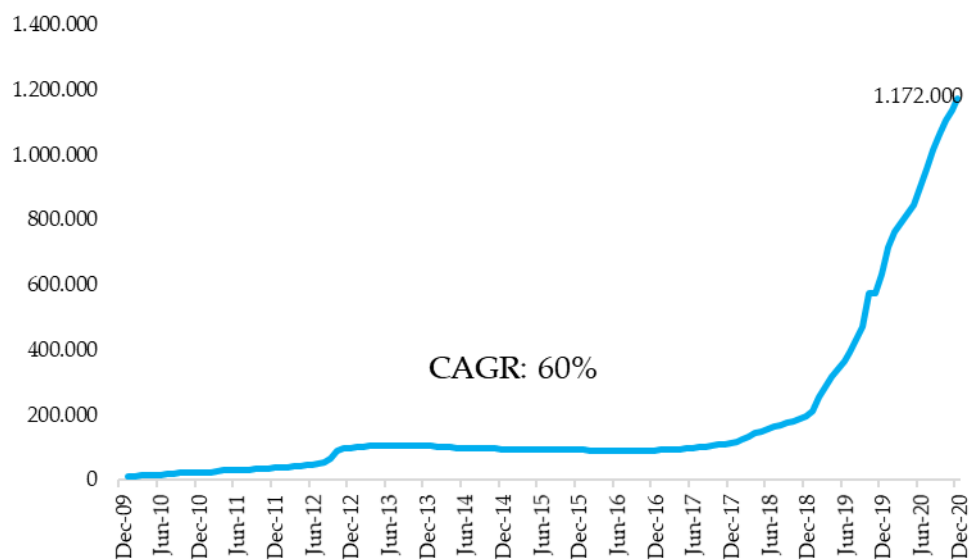


Fonte: B3

¹ IFIX desconsiderados os fundos de CRI e Fundo de Fundos

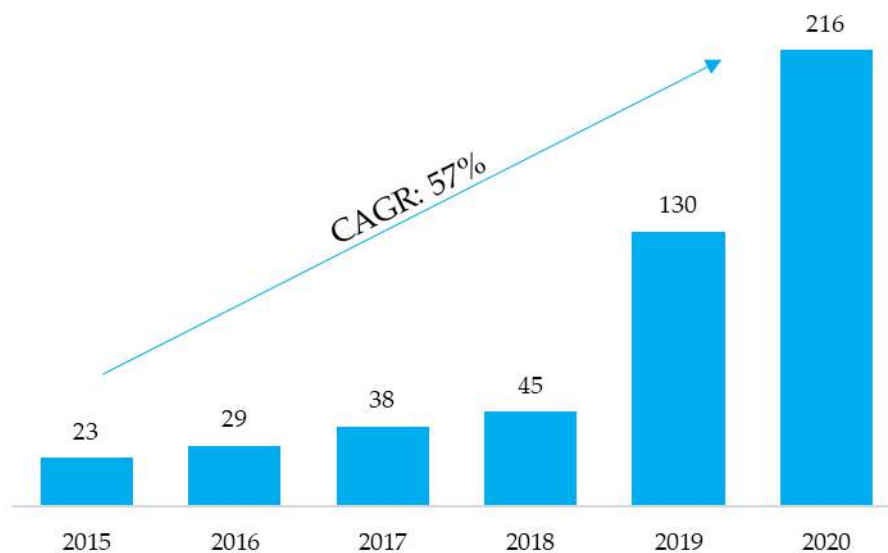
O crescimento do número de fundos e do volume captado anualmente foi acompanhado do aumento do número de investidores e da negociação diária dos fundos.

Número de Investidores em FIIs



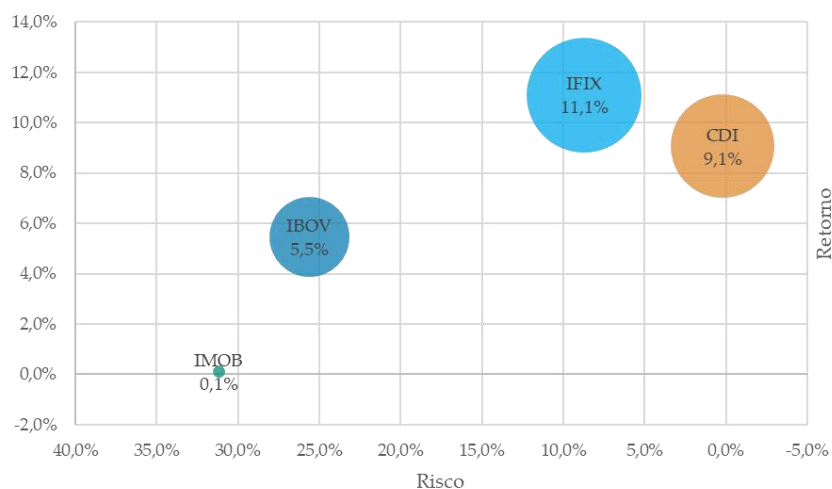
Fonte: B3

Evolução da liquidez dos FIIs (R\$ milhões)



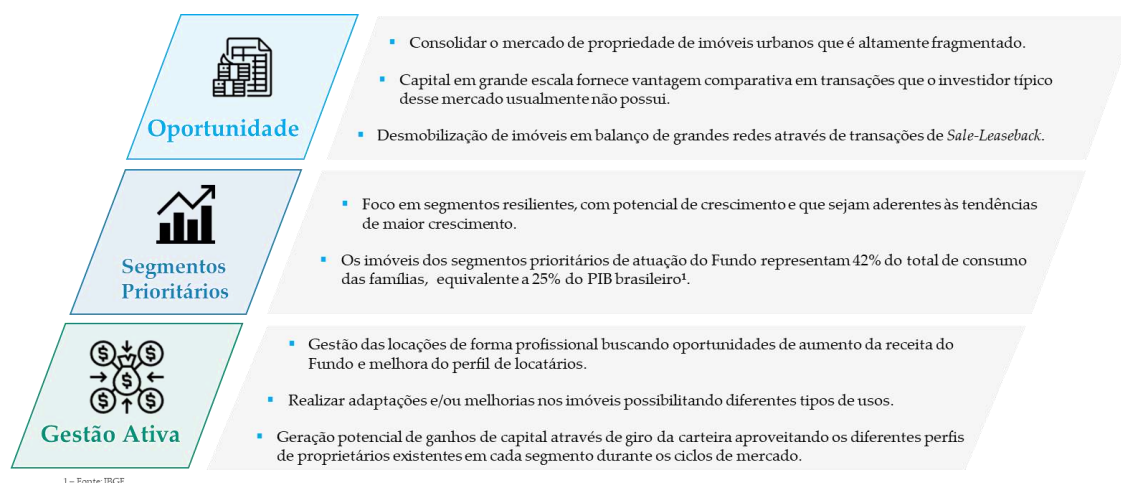
Fonte: B3

Na última década², o investimento em fundos imobiliários apresentou a melhor relação risco x retorno entre os principais tipos de investimento.

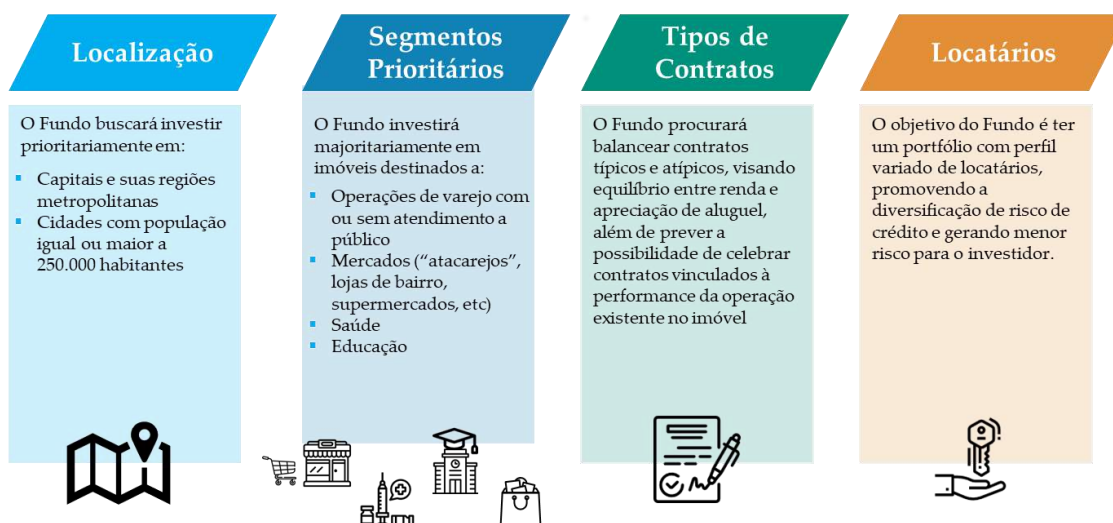


Fonte: Reuters

Tese de Investimento e Estratégia do Fundo



² Dados desde 03/01/2011 até 31/12/2020



Segmentos	Tese de Investimento	Foco
Varejo 	<ul style="list-style-type: none"> Crescimento do varejo com a retomada econômica e tendências de crescimento de operações integradas ao comércio eletrônico 	<ul style="list-style-type: none"> Propriedades em áreas de grande fluxo, lojas de rua de grande porte, pequenos centros comerciais e operações adaptadas ao <i>ecommerce</i>
Mercados 	<ul style="list-style-type: none"> Segmento resiliente Tendência de operações de varejo combinadas com atacado e conveniência para consumidores 	<ul style="list-style-type: none"> Mercados em geral, "atacarejos" e lojas de bairro
Saúde 	<ul style="list-style-type: none"> Segmento resiliente Aumento da faixa etária populacional Demanda crescente por procedimentos clínicos e estéticos 	<ul style="list-style-type: none"> Redes de laboratórios, farmácias, clínicas de baixa complexidade (1º atendimento, estética)
Educação 	<ul style="list-style-type: none"> Maior demanda da população por qualificação Inovações tecnológicas (EAD - ensino à distância) 	<ul style="list-style-type: none"> Universidades voltadas para ciências exatas e biomédicas (necessidade de presença física) e polos de ensino à distância

Administração, gestão, escrituração e custódia

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011. Sendo certo que as obrigações e responsabilidades do Administrador, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo encontram-se previstas no Capítulo IX do Regulamento do Fundo. Sem prejuízo do quanto previsto no Regulamento, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 472, compete ao Administrador: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e (viii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001-75, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.974, expedido

em 17 de outubro de 2011, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão, sociedade controlada pela Vinci Partners. Esta última foi formada em 2009 e é uma plataforma independente líder, referência em investimentos alternativos no Brasil, com ações listadas na Nasdaq, gerindo fundos de Real Estate, Private Equity, Infraestrutura, Crédito, Ações e Multimercados. Com escritórios próprios no Rio de Janeiro, em São Paulo e em Nova York, a Vinci Partners é composta por cerca de 200 profissionais, sendo 34 sócios, e tem aproximadamente R\$ 50 bilhões sob gestão distribuídos entre 270 fundos/veículos.

O serviço de escrituração das Cotas será realizado pelo **Administrador**, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

O serviço de custódia das Cotas será prestado pelo **Administrador**, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

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

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("**Taxa de Administração**"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA/IBGE**").

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Gestor, a partir do 1º (primeiro) mês completo após a Data de Liquidação da Oferta, por 2 (dois) períodos consecutivos de 12 (doze) meses, por sua mera liberalidade, não receberá 50% (cinquenta por cento) da parcela da Taxa de Administração a que faz jus pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam: (i) na hipótese de captação do Montante da Oferta, o montante de R\$ 0,6458 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,75 por Cota), e (ii) na hipótese de não captação do Montante da Oferta, o montante de R\$ 0,6250 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,50 por Cota), observado o quanto previsto nos parágrafos abaixo.

A taxa de gestão será paga a cada mês em que for realizado o pagamento de rendimentos mensais aos cotistas do Fundo no montante de R\$ 0,6458 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,75 por Cota) ou R\$ 0,6250 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,50 por Cota), conforme o caso, observado que, caso, no acumulado dos meses de cada período, o valor acumulado seja inferior a proporção de R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, a taxa de gestão deixará de ser paga até que, no acumulado do período, tenha ocorrido a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo proporcionalmente igual ou maior que R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso.

Caso, ao final do respectivo período de 12 (doze) meses (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo sejam superiores a R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela a que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo período, contanto que o rendimento do período de 1 (um) ano por Cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso.

Caso, ao final do respectivo período de 12 (doze) meses (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo sejam inferiores a R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, o valor necessário para que o rendimento anual por Cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, limitado a 50% (cinquenta por cento) do montante total a que o Gestor faz jus da Taxa de Administração do Fundo no respectivo ano.

Os 50% (cinquenta por cento) remanescente da parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo serão cobrados normalmente, na forma prevista no Regulamento do Fundo, independentemente do rendimento distribuído pelo Fundo.

O COMPROMISSO ACIMA DESCRITO NÃO REPRESENTA E NEM DEVEM SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Taxa de Performance

Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração adicional ("**Taxa de Performance**"), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo Benchmark; e (ii) a rentabilidade do Capital integralizado no Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Meta}_{\text{acum}})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um *spread* de 6% a.a. (seis por cento) ao ano;

Meta_{acum} = rentabilidade do Benchmark sobre o valor obtido pela diferença entre (i) o capital total integralizado no Fundo, desde seu início até a data de apuração da performance; e (ii) de eventuais amortizações realizadas; e

R_{corrigido} = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Remuneração de Descontinuidade

Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, o Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item acima a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("**Remuneração de Descontinuidade**").

Para os fins do parágrafo acima, considerar-se-á "**Justa Causa**", conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no

cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item acima será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 7.8 acima,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto

Outras taxas

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores. O Fundo não terá taxa de saída.

Características das Cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no Capítulo XV do Regulamento do Fundo.

Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, considerando as recomendações do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços ou balancetes relativos aos períodos encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro (ou documento equivalente, ainda que trimestral, que consolide as referidas informações semestrais, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. **Mais informações sobre a política de distribuição de resultados do Fundo podem ser encontradas no Capítulo XXI do Regulamento, constante do Anexo II deste Prospecto.**

Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo

O Administrador publicará as informações especificadas no “Capítulo XX – Política de Divulgação de Informações” do Regulamento, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.brtrust.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento. Tais informações serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação. Para mais informações a respeito da divulgação de informações do Fundo, consulte o “**Capítulo XX - Política de Divulgação de Informações**” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo II deste Prospecto Preliminar.

Regras de tributação do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Para mais informações a respeito das regras de tributação aplicáveis ao Fundo, consulte o “**Capítulo XXIII- Tributação**” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo II deste Prospecto Preliminar.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS FINANCEIROS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <https://www.vincipartners.com/Home/informacoes>.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no item 24.9 do Regulamento.

Emissão de Novas Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”). Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nos itens 15.7.2 e 15.7.3 do Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, concessão de eventual direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas aqueles previstos no item 26.2 do Regulamento.

Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco da pandemia do COVID – 19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as

melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19

Em 10 de junho de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.010, a qual estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em decorrência do novo coronavírus (Covid-19). O projeto da referida lei previa, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial), prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Apesar de tal dispositivo ter sido objeto de veto presidencial, a concessão de liminar para despejo dependerá da análise judicial das peculiaridades de cada caso, sendo que, poderão ser indeferidas, inviabilizando a retomada dos imóveis locados pelo Fundo. O Fundo pode não ser capaz de reaver os imóveis atualmente locados e em situação de inadimplência, hipótese em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de determinados Ativos Imobiliários

O processo de aquisição de Ativos Imobiliários, tais como participações em sociedades de propósito específico ou cotas de fundos de investimento, nos termos da Política de Investimento do Fundo, depende de um conjunto de medidas dentre as quais o procedimento de diligência realizado quando da aquisição e eventuais registros. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar esses tipos de Ativos Imobiliários, ou então poderá não o fazer nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

Adicionalmente, caso o Fundo participe do processo de tomada de decisões estratégicas das sociedades investidas, tal participação, em razão da responsabilidade a ela inerente, pode sujeitar o Fundo a reivindicações a que ele não estaria sujeito se fosse apenas um investidor passivo. Por exemplo, caso uma Sociedade Alvo tenha sua falência decretada ou sua personalidade jurídica desconsiderada, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, resultando em prejuízo aos Cotistas. Além disso, há casos em que o Poder Judiciário, notadamente a Justiça do Trabalho, atribui aos acionistas a responsabilidade por passivos de uma companhia independentemente da caracterização dos requisitos necessários para tanto, conforme estabelecidos na legislação brasileira, e independentemente da participação de cada acionista no capital social e/ou na administração da companhia. Em tais hipóteses, não há garantia de que o Fundo terá êxito na defesa de seus interesses, podendo haver prejuízos para o Fundo e seus Cotistas.

Todas as hipóteses mencionadas acima podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para mais informações, vide o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” abaixo.

Não há como garantir que o Fundo irá adquirir os Ativos Alvo da Primeira Emissão, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições entre o promitente vendedor e o Fundo. Além disso, a aquisição do ativo Grande Center dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Caso por qualquer das razões acima a aquisição de quaisquer dos Ativos Alvo da Primeira Emissão não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possuam características semelhantes às dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo e/ou Imóveis em construção sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

PARA MAIS INFORMAÇÕES E A DESCRIÇÃO COMPLETA VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 87 A 118 DESTA PROSPECTO.

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

I. Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

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

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

ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

II. Riscos institucionais.

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Em 2016, o Brasil passou pelo processo de *impeachment* contra a então presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes”, entre outras, atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia

Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não pode-se prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

III. Riscos referentes aos impactos causados por pandemias

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações do Fundo e afetaria negativamente a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

IV. Risco da pandemia do COVID – 19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

V. Risco de crédito.

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

VI. Riscos relacionados à liquidez.

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

VII. Liquidez Reduzida das Cotas.

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no **mercado** secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de

principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

VIII. Risco da Marcação a Mercado.

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

IX. Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado.

Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado.

X. Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

XI. Riscos de alterações nas práticas contábeis.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões

internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

XII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.

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

XIII. Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XIV. Riscos relacionados a ações de despejo em decorrência da Covid-19.

Em 10 de junho de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.010, a qual estabelece o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado no período da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em decorrência do novo coronavírus (Covid-19). O projeto da referida lei previa, em seu artigo 9º, a suspensão da possibilidade de concessão de liminar em ação de despejo de imóveis urbanos (residencial e não residencial), prevista no artigo 59, §1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX, da Lei nº 8.245/91. Apesar de tal dispositivo ter sido objeto de veto presidencial, a concessão de liminar para despejo dependerá da análise judicial das peculiaridades de cada caso, sendo que, poderão ser indeferidas, inviabilizando a retomada dos imóveis locados pelo Fundo. O Fundo pode não ser capaz de reaver os imóveis atualmente locados e em situação de inadimplência, hipótese em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

XV. Risco jurídico.

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

XVI. Risco de decisões judiciais desfavoráveis.

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

XVII. Risco de desempenho passado.

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

XVIII. Risco decorrente de alterações do Regulamento por Ato do Administrador.

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

XIX. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação desse.

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

XX. Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros.

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compoñham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser

afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

XXI. Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de determinados Ativos Imobiliários.

O processo de aquisição de Ativos Imobiliários, tais como participações em sociedades de propósito específico ou cotas de fundos de investimento, nos termos da Política de Investimento do Fundo, depende de um conjunto de medidas dentre as quais o procedimento de diligência realizado quando da aquisição e eventuais registros. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar esses tipos de Ativos Imobiliários, ou então poderá não o fazer nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

Adicionalmente, caso o Fundo participe do processo de tomada de decisões estratégicas das sociedades investidas, tal participação, em razão da responsabilidade a ela inerente, pode sujeitar o Fundo a reivindicações a que ele não estaria sujeito se fosse apenas um investidor passivo. Por exemplo, caso uma Sociedade Alvo tenha sua falência decretada ou sua personalidade jurídica desconsiderada, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, resultando em prejuízo aos Cotistas. Além disso, há casos em que o Poder Judiciário, notadamente a Justiça do Trabalho, atribui aos acionistas a responsabilidade por passivos de uma companhia independentemente da caracterização dos requisitos necessários para tanto, conforme estabelecidos na legislação brasileira, e independentemente da participação de cada acionista no capital social e/ou na administração da companhia. Em tais hipóteses, não há garantia de que o Fundo terá êxito na defesa de seus interesses, podendo haver prejuízos para o Fundo e seus Cotistas.

Todas as hipóteses mencionadas acima podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXII. Riscos de prazo.

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

XXIII. Risco de concentração da carteira do Fundo.

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

XXIV. Risco de desenquadramento passivo involuntário.

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i)

transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XXV. Risco de disponibilidade de caixa.

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

XXVI. Risco relativo à concentração e pulverização.

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

XXVII. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.

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

XXVIII. Risco operacional.

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

XXIX. Risco de potencial conflito de interesse.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para mais informações, vide o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” abaixo.

XXX. Risco de não aprovação de conflito de interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia de Conflito de Interesses da aquisição do ativo Grande Center, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em razão da caracterização de conflito de interesses tendo em vista que os vendedores das ações da Arles Empreendimentos e Participações S.A., sociedade detentora do ativo Grande Center, são partes relacionadas ao Gestor. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para que seus respectivos outorgados votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria da ordem do dia. A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo V e é, ainda, anexa ao Boletim de Subscrição. A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII” ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico voto.fii@brltrust.com.br. O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.

XXXI. Risco da não aquisição de Ativo Alvo da Primeira Emissão

Não há como garantir que o Fundo irá adquirir os Ativos Alvo da Primeira Emissão, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições entre o promitente vendedor e o Fundo. Além disso, a aquisição do ativo Grande Center dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Caso por qualquer das razões acima a aquisição de quaisquer dos Ativos Alvo da Primeira Emissão não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis

no mercado que possuam características semelhantes às dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

XXXII. Risco de conflito de interesse em relação aos Ativos Imobiliários.

A Política de Investimento estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor ou consultor especializado. Ocorre que o Gestor, em conjunto com o consultor especializado, se aplicável, recomendará Ativos Imobiliários ao Administrador, instruindo-o quanto à sua aquisição ou alienação. Adicionalmente, o Administrador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial. Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme o Artigo 34 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e o Gestor e o Fundo e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que os Cotistas poderão não aprovar a aquisição ou alienação de determinados Ativos Imobiliários. E, mesmo que aprovada pela da Assembleia Geral de Cotistas, tal situação poderá, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XXXIII. Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo.

Não é possível garantir que os objetivos e estratégias do Fundo serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda. Não é possível garantir que os projetos e estratégias de expansão do portfólio do Fundo serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

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

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

XXXV. Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.

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

subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

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

XXXVI. Risco de governança.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso essas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXXVII. Risco de diluição dos Cotistas nas novas emissões.

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

XXXVIII. Risco de restrição na negociação.

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

XXXIX. Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.

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

aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XL. Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.

Exceto pela destinação aos recursos decorrentes desta Oferta, o Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, esse poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XLI. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento comercialização, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback* de imóveis, nos termos previstos no Regulamento. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

XLII. Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e coproprietários

A titularidade dos Imóveis poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes daqueles do Fundo. Tendo em vista que a anuência desses coproprietários pode ser necessária para a tomada de decisões significativas que afetem os Imóveis, caso mencionados terceiros, coproprietários, venham a ter interesses econômicos diversos daqueles do Fundo, eles poderão agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre o Fundo e os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

XLIII. Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XLIV. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.

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

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

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

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

XLV. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos.

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos, o investimento em Ativos, incluindo certificados de recebíveis imobiliários, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XLVI. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real.

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo e/ou Imóveis em construção sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel Alvo e/ou Imóvel em Construção. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis Alvo e/ou Imóveis em Construção pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

XLVII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.

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

XLVIII. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo e Imóveis em Construção ou direitos reais sobre Imóveis Alvo e Imóveis em Construção. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo e/ou dos Imóveis em Construção que considere adequadas. Além dos Imóveis Alvo e Imóveis em Construção, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

XLIX. Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro.

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 2 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar em risco fiscal ao Fundo, na hipótese de a Receita Federal do Brasil entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

L. Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá investir em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Imobiliários, conforme o caso. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) Riscos relativos à inexistência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador.

(ii) Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s)

região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(iii) *Risco de regularidade dos imóveis*

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

(iv) *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(v) *Risco de desapropriação*

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

(vi) *Risco do incorporador/construtor*

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso

das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(vii) *Risco de vacância*

O Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(viii) *Risco de desvalorização dos imóveis*

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

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

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

(x) *Riscos ambientais*

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações e, até, a imposição de demolição de construções em áreas de preservação permanente ou decorrentes de outras irregularidades, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00. Em razão de construção irregular em área de preservação permanente sujeita a penalidades administrativas impostas ao proprietário do imóvel, foi celebrado, em relação a determinado Ativo Alvo da Primeira Emissão, Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental assinado entre o atual proprietário e a CETESB em 07.10.2019, que prevê a execução total de medidas de recuperação até 2039, dentre as quais monitoramento, controle de insetos e plantas invasoras, reposição de mudas, elaboração e apresentação de relatórios periódicos para a CETESB, observado que os custos decorrentes de tais medidas de recuperação, após a aquisição do imóvel, poderão vir a ser arcados pelo Fundo. Em caso de descumprimento das obrigações e prazos previstos no referido Termo de Compromisso, o Fundo estará sujeito ao pagamento de multa moratória diária sobre o valor da recuperação ambiental de atraso no cumprimento da obrigação. Ademais, enquanto a CETESB não emitir o termo de quitação e encerramento desse processo administrativo, existe o risco de a agência ambiental não emitir licenças ambientais para os locatários do condomínio, o que poderá dar causa à rescisão dos respectivos contratos de locação. Tudo isso poderá impactar as receitas do Fundo e os rendimentos dos Cotistas.

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

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

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo, bem como imóveis para exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*. Referidos contratos poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Há, ainda, contratos de locação celebrados em determinados Imóveis que preveem a possibilidade de rescisão caso o locatário não consiga obter a licença de operação perante o órgão ambiental competente. Adicionalmente, há, em relação a determinados Ativos Alvo da Primeira Emissão licenças de ocupação e licenças de funcionamento de determinados locatários pendentes de emissão pelos órgãos competentes, acarretando risco de rescisão dos respectivos contratos de locação.

(xii) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos Imobiliários do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(xiii) *Risco relacionado à aquisição de Imóveis*

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. O processo de aquisição dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Alvo e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Alvo, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento, incluindo débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis que podem recair sobre os próprios Imóveis. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

(xiv) *Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis*

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

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

(xv) *Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis*

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

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

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

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

(xvii) *Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário*

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

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

(xviii) Riscos de despesas extraordinárias

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

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

Nessas despesas podem ser incluídas aquelas incorridas com a adoção de medidas de recuperação impostas por órgãos ambientais decorrentes da celebração de Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental assinado entre o atual proprietário e a CETESB em 07.10.2019, dentre as quais monitoramento, controle de insetos e plantas invasoras, reposição de mudas, elaboração e apresentação de relatórios periódicos para a CETESB, cujos custos, após a aquisição do imóvel, poderão vir a ser arcados pelo Fundo, impactando as receitas do Fundo e os rendimentos dos Cotistas.

(xix) Risco de Ocupação de Área de Preservação Permanente e Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

A ocupação irregular de Área de Preservação Permanente pode implicar a imposição de multas e outras penalidades administrativas pelos órgãos ambientais, bem como a imposição da demolição das construções sobre essas áreas e no indeferimento de pedidos de licenças ambientais pela CETESB. Em decorrência da ocupação irregular de Área de Preservação Permanente, foi celebrado, em relação a determinado Ativo Alvo da Primeira Emissão, Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental assinado entre o atual proprietário e a CETESB em 07.10.2019, que prevê a execução total de medidas de recuperação até 2039, dentre as quais monitoramento, controle de insetos e plantas invasoras, reposição de mudas, elaboração e apresentação de relatórios periódicos para a CETESB, observado que os custos decorrentes de tais medidas de recuperação, após a aquisição do imóvel, poderão vir a ser arcados pelo Fundo. Em caso de descumprimento das obrigações e prazos previstos no referido Termo de Compromisso, o Fundo estará sujeito ao pagamento de multa moratória diária sobre o valor da recuperação ambiental de atraso no cumprimento da obrigação. Ademais, enquanto a CETESB não emitir o termo de quitação e encerramento desse processo administrativo, existe o risco de a agência ambiental não emitir licenças ambientais para os locatários do condomínio, o que poderá dar causa à rescisão dos respectivos contratos de locação. Tudo isso poderá impactar as receitas do Fundo e os rendimentos dos Cotistas.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas

especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xx) *Risco de desastres naturais e sinistro*

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

(xxi) *Riscos relacionados à regularidade de área construída*

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, em desacordo com o projeto aprovado, em Área de Preservação Permanente ou cujo destacamento decorrente de desapropriação não tenha sido devidamente regularizado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento ou licença ambiental; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de compensar por intervenção em área de preservação permanente, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a falta de registro de áreas construídas na matrícula imobiliária: (i) pode impedir o registro na matrícula de futuras construções; e/ou (ii) pode impedir o registro na matrícula de futuros atos relacionados ao Imóvel por eventual discrepância de informação entre a matrícula e o documento a ser registrado ou averbado.

(xxii) *Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil*

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

(xxiii) *Risco de não renovação de licenças dos imóveis ou necessárias para a realização das atividades dos locatários e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)*

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, em Área de Preservação Permanente ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso

referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, há contratos de locação celebrados em determinado Imóvel que preveem a possibilidade de rescisão caso o locatário não consiga obter a licença de operação perante o órgão ambiental competente. Adicionalmente, há, em relação a determinados Ativos Alvo da Primeira Emissão, licenças de ocupação e licenças de funcionamento de determinados locatários pendentes de emissão pelos órgãos competentes, acarretando risco de rescisão dos respectivos contratos de locação, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

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

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

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

(xxv) Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

(xxvi) Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em Imóveis objeto de ônus ou garantias constituídos pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos

rendimentos relativos aos Imóveis onerados, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxvii) Risco decorrentes da estrutura de exploração dos Imóveis

A estrutura concebida para a exploração dos Imóveis pode envolver a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo.

LI. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

LII. Não existência de garantia de eliminação de riscos.

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

LIII. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, a Instituição Escrituradora, o Custodiante e/ou qualquer de suas

afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

LV. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

XXXIII. Risco de exposição associados à locação de imóveis

Os Imóveis integrantes da carteira do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de lajes corporativas, edifícios destinados à educação ou hospitalares em certa região. Nesses casos, o valor dos aluguéis dos Imóveis podem não ser os esperados pelo Fundo, de modo que eventuais retornos esperados pelo Fundo podem não se concretizar. Adicionalmente, as suas margens de lucros do Fundo podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nesses casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

XXXIV. Riscos relativos à aquisição dos Imóveis de forma parcelada

O Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Referido procedimento pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXXV. Riscos Regulatórios

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

XXXVI. Riscos relativos ao pré-pagamento

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

LVI. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.

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

LVII. Risco relativo à possibilidade de substituição do Gestor.

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provém, em grande parte, da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas. Ainda, nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão, a destituição do Gestor sem Justa Causa enseja o pagamento de multa contratual pelo Fundo, implicando redução de caixa, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

LVIII. Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de lajes corporativas, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em

outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

LIX. Risco de uso de derivativos.

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

LX. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LXI. Risco relacionado à possibilidade de inadimplência

Os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento de locatários dos Imóveis ou dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, conforme o caso, dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LXII. Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.

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

LXIII. Riscos relativos à Oferta e aos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

(i) Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

(ii) Risco de não concretização da Oferta e liquidação do Fundo

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada, com a consequente liquidação do Fundo e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Financeiros, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 41 deste Prospecto Preliminar, e as Pessoas Vinculadas.

(iii) Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

(iv) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Conforme previsto no item “Negociação no mercado secundário” na página 21 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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.

(vi) *Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta*

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

(vii) *Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta*

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

(viii) *Eventual descumprimento pela Instituição Consorciada ou por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante a Instituição Consorciada ou tais Participantes Especiais.*

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

relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

(ix) *Risco relativo ao Procedimento na Aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão*

O Fundo poderá sofrer perdas em decorrência de eventuais passivos não identificados nos processos de aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e dos demais Ativos Imobiliários que venham ser adquiridos pelo Fundo. Em qualquer dessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

(x) *Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos Alvo da Primeira Emissão Existentes Anteriormente à Aquisição de Tais Ativos Imobiliários pelo Fundo*

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

LXIV. Demais riscos.

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

LXV. Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

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

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

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

**7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO ITAÚ BBA
E DO GESTOR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO ITAÚ BBA E DO GESTOR

Administrador

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira constituída em 2011, que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais.

Sumário da Experiência Profissional do Administrador

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 187.634.000,00 (cento e oitenta e sete bilhões e setecentos e trinta e quatro milhões de reais) distribuídos em 520 (quinhentos e vinte) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira aproximada de 23.749.405.000,00 (vinte e três bilhões e setecentos e quarenta e nove milhões quatrocentos e cinco mil reais) distribuídos em 80 (oitenta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte:

Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

Coordenador Líder

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

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

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

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

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

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

estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” (www.rico.com.vc) e “Clear” (www.clear.com.br).

Em 30 de junho de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.360.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 11 ofertas que totalizaram R\$ 3,7 bilhões em volume distribuído, representando 55,5% de participação nesse segmento até junho de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 4º lugar, tendo distribuído R\$ 1,8 bilhões em 16 operações.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

Itaú BBA

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

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 981 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 256 bilhões, em dezembro de 2020. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevideu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, além de escritórios de representação em

Assunção, Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Madri, Londres, Lisboa, Bahamas, Cayman e Suíça³.

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

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos⁴, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, 2018, 2019 e 2020, com participação de mercado entre aproximadamente 19% e 55%. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney⁵. Em 2019, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance⁶. Em 2018 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance⁷. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da LATAM pela Global Finance⁸. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance⁹. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance¹⁰. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker¹¹. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance¹², e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance¹³. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance¹⁴.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da Rumo (R\$ 1,0 bilhão), CCR (R\$ 960 milhões), CTEEP (R\$ 1,8 bilhão), Unidas (R\$ 1,5 bilhão), Itaúsa (R\$ 1,3 bilhão), Azul (R\$ 1,7 bilhão), Energisa (R\$ 751 milhões), LASA (R\$ 3,1 bilhões), BRK Ambiental (R\$ 1,1 bilhão), Eneva (R\$ 948 milhões), Cosan (R\$ 1,74 bilhão), Light (R\$ 500 milhões), Localiza (R\$ 1 bilhão), ViaRondon (R\$ 700 milhões), Dasa (R\$ 500 milhões), Light (R\$ 700 milhões), Raizen (R\$ 900 milhões), Copel (R\$ 850 milhões), Arteris (R\$ 1,7 bilhão), Atacadão (R\$ 1 bilhão), Rumo (R\$ 1,1 bilhão), Enel (R\$ 800 milhões), Vix (R\$ 400 milhões), Comgas (R\$ 2 bilhões), Usiminas (R\$ 2 bilhões), Suzano (R\$ 750 milhões), Petrobras (R\$ 3 bilhões), Eleva (R\$ 100 milhões), Quod (R\$ 250 milhões), Engie (R\$ 1,6 bilhão e R\$ 2,5 bilhões), AB Colinas (R\$ 515 milhões) e Neoenergia (R\$1,3 bilhões), entre outras¹⁵.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Ambev (R\$ 850 milhões), Patria (R\$ 1 bilhão), Rede D'Or (R\$ 800 milhões), Enel (R\$ 3 bilhões), Magazine Luiza (R\$ 800 milhões), Cemig (R\$ 1,7 bilhão e R\$ 1,4 bilhão), MRV (R\$ 137 milhões), EDP (R\$ 300 milhões e R\$ 130 milhões), Lojas Americanas (R\$ 190 milhões), Atacadão (R\$ 750 milhões), Prime (R\$ 260 milhões), Elektro (R\$ 350 milhões),

³ Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.italy.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=8UJPs0hzGr8zUpUrHhWNFQ==>

⁴ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

⁶ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

⁷ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

⁸ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

⁹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/sobre-o-italy-bba/credenciais/premios-e-rankings>

¹⁰ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/sobre-o-italy-bba/credenciais/premios-e-rankings>

¹¹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/sobre-o-italy-bba/credenciais/premios-e-rankings>

¹² Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/sobre-o-italy-bba/credenciais/premios-e-rankings>

¹³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/sobre-o-italy-bba/credenciais/premios-e-rankings>

¹⁴ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/sobre-o-italy-bba/credenciais/premios-e-rankings>

¹⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

Arteris (R\$ 650 milhões), Localiza (R\$ 650 milhões), Prime (R\$ 300 milhões), Coelce (R\$ 400 milhões), Atacadão (R\$ 2 bilhões), Duratex (R\$ 500 milhões), Energisa (R\$ 280 milhões, R\$ 250 milhões e R\$ 150 milhões), Equatorial (R\$ 310 milhões), Light (R\$ 400 milhões), CER (R\$ 100 milhões), Prime (R\$ 340 milhões), Energisa (R\$ 300 milhões), Rede D'or (R\$1,1 bilhão e R\$ 800 milhões), SmartFit (R\$ 200 milhões), Equatorial (R\$ 310 milhões), Light (R\$ 400 milhões), Bradespar (R\$2,4 bilhões), Movida (R\$ 400 milhões), Prime (R\$ 200 milhões), Estácio (R\$ 600 milhões), Porto Seguro (R\$ 100 milhões), Energisa (R\$ 280 milhões e R\$ 140 milhões), entre outras¹⁶.

Destacam-se ainda as operações de FIDC de Stone (R\$ 340 milhões), Braskem (R\$ 400 milhões), Blu (R\$ 200 milhões), Eletrobras (R\$ 3,7 bilhões), Pravalor (R\$ 126 milhões e R\$ 315 milhões), Sabemi, (R\$ 254 milhões e R\$ 431 milhões), Geru (R\$ 240 milhões), Ideal Invest (R\$ 200 milhões, R\$ 150 milhões, R\$ 100 milhões), RCI (R\$456 milhões), Chemical (R\$ 588 milhões), Renner (R\$ 420 milhões), Banco Volkswagen (R\$ 1 bilhão), Stone (R\$1,6 bilhão, R\$700 milhões e R\$360 milhões), Light (R\$1,4 bilhão), Sabemi (R\$ 431 milhões, R\$ 318 milhões e R\$ 254 milhões), Listo (R\$ 400 milhões), entre outros¹⁷.

Em operações de CRI, destaque para os de Northwest/Rede D'Or (R\$ 551 milhões), Cyrella (R\$601 milhões), São Carlos (R\$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), BR Malls (R\$225 e R\$403 milhões), Direcional Engenharia (R\$ 101 milhões) e Ambev (R\$ 68 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Aliansce (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Iguatemi (R\$ 280 milhões), HSI (R\$ 161 milhões), Rede D'or (R\$ 300 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Localiza (R\$ 370 milhões), Hemisfério Sul (R\$ 161 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Setin (R\$ 62 milhões), RaiaDrogasil (R\$ 250 milhões), entre outros¹⁸.

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA de SLC (R\$ 400 milhões), Vamos (R\$ 400 milhões), Raízen (R\$ 239 milhões), Klabin (R\$ 966 milhões) Zilor (R\$ 600 milhões), BRF (R\$ 1,5 bilhão), Fibria (R\$1,25 bilhão, R\$ 941 milhões), , Suzano (R\$675 milhões), Klabin (R\$ 1 bilhão, R\$ 846 milhões e R\$ 600 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões), São Martinho (R\$ 506 milhões), Ultra (R\$1 bilhão), Guarani (R\$ 313 milhões), Camil (R\$ 600 milhões e R\$ 405 milhões), Solar (R\$ 657 milhões), Minerva Foods (R\$ 350 milhões), Ultra (R\$ 970 milhões), Raízen (R\$ 1 bilhão e R\$ 900 milhões), Santa Helena (R\$ 100 milhões), Brasil Agro (R\$ 142 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$ 962 milhões), entre outros¹⁹.

No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017²⁰. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA²¹. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R\$ 18,7 bilhões²². Em 2020 o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 36 ofertas públicas de ação, totalizando R\$ 14,3 bilhões²³.

¹⁶ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

¹⁷ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

¹⁸ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

¹⁹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

²⁰ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

²¹ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

²² Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

²³ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R\$24,9 bilhões em 2017, R\$28,9 bilhões em 2018²⁴. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro²⁵. Em 2020, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização, tendo distribuído aproximadamente R\$ 10,4 bilhões, com participação de mercado somando pouco menos de 19% do volume distribuído²⁶.

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

Gestor

Referência em investimentos alternativos no Brasil, com ações listadas na Nasdaq, a Vinci Partners é uma gestora independente com R\$ 50 bilhões de ativos sob gestão atuando nos setores de Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria.



Fonte: Gestor

A área de Real Estate possui 15 profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos investimentos. Os investimentos são aprovados por unanimidade no comitê com por 3 pessoas: o head da área de Real Estate, o CEO da Vinci Partners e o Chairman da Vinci Partners.

A área de Real Estate possui mais de R\$ 5,0 bilhões de ativos sob gestão divididos em 4 segmentos principais:

- O segmento de shoppings conta com aproximadamente R\$ 1,9 bilhão sob gestão sendo o principal veículo o fundo Vinci Shopping Centers FII (VISC11);

²⁴ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

²⁵ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

²⁶ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

- O segmento de logística representa aproximadamente R\$ 1,8 bilhão e o principal veículo é o Vinci Logística FII (VILG11);
- O segmento de Office já conta com aproximadamente R\$ 777 milhões sob gestão e o principal veículo é o Vinci Offices FII (VINO11);
- A estratégia de investimentos financeiros no segmento imobiliário possui R\$ 252 milhões sob gestão. O principal veículo é o Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11); e
- A estratégia de desenvolvimento possui R\$ 481 milhões sob gestão e seu principal veículo é o Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico.



Fonte: Gestor

Diferenciais da Gestão da Vinci:

- Time liderado por gestor com mais de 26 anos atuando no mercado de Real Estate, tendo vivido diferentes ciclos de mercado e atuando em diferentes segmentos.
- A Vinci Real Estate conta com mais de R\$ 5,0 bilhões em ativos sob gestão e mais de 300 mil investidores pessoas física e pessoas jurídicas.
- A Vinci possui uma plataforma independente que, se beneficia da complementaridade de suas linhas de negócios e conta com o conhecimento e suporte de diversas áreas como research, crédito, risco, jurídico, compliance, back-office, entre outras.
- A Vinci Real Estate oferece uma plataforma de relação com investidores ("RI"), incluindo relatórios mensais, trimestrais, webinars de resultados, podcasts, entre outros.
- A Vinci Real Estate possui fundos premiados como exemplo de seu track record, como por exemplo, o VISC, ganhador da categoria Prata de melhor fundo imobiliário da indústria em 2020, pela Infomoney-IBMEC, e o VILG, que é o fundo imobiliário mais recomendado pelos analistas de mercado, de acordo com pesquisa conduzida pela Infomoney.



Fonte: Gestor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador e Custodiante, da Instituição Escrituradora e do Gestor com o Coordenador Líder, o Itaú BBA e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA E CUSTODIANTE E O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação em operações regulares de mercado.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA E CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER

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

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Contrato de Distribuição – Remuneração”, na página 53 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Coordenador Líder e o Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA E CUSTODIANTE E O ITAÚ BBA

Na data deste Prospecto, o Itaú BBA e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Contrato de Distribuição – Remuneração”, na página 53 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Itaú BBA e o Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE

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

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

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou ou atua, conforme o caso, como instituição intermediária da distribuição pública das cotas da 4ª, 5ª e 6ª emissões do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário -FII, bem como das cotas da 6ª emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII, das cotas da 5ª emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário, das cotas da 2ª emissão do Vinci Energia Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura, das cotas da 1ª emissão do Vinci Impacto e Retorno Advisory Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e das cotas da 2ª emissão do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – FII, todos geridos pelo Gestor.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O ITAÚ BBA

Na data deste Prospecto, o Itaú BBA e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O AUDITOR INDEPENDENTE

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

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Administrador ou para outros fundos de investimento geridos pelo Gestor.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE

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

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador Líder, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Coordenador Líder.

RELACIONAMENTO ENTRE O ITAÚ BBA E O AUDITOR INDEPENDENTE

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

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Itaú BBA, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Itaú BBA.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O ITAÚ BBA

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Itaú BBA não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado, de forma que o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

A contratação dos Coordenadores para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM 472, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração dos Coordenadores, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- Anexo I - Instrumento de Constituição,
que deliberou a constituição do Fundo
- Anexo II - Instrumentos de Aprovação da Oferta, os quais aprovaram
os termos e condições da Oferta e o Instrumento
de Aprovação do Regulamento, que aprovou a versão
vigente do Regulamento
- Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56
da Instrução CVM 400
- Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56
da Instrução CVM 400
- Anexo V - Procuração de Conflito de Interesses
- Anexo VI - Estudo de Viabilidade
- Anexo VII - Laudo de Avaliação Ativo Grande Center

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição, que deliberou a constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO BOURDAIN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada (“Administrador”), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**BOURDAIN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

- i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;
- ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e
- iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo (“Regulamento”) neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christóforo Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado BOURDAIN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;



4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;
- v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vi. Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

DANIELA ASSARITO BONIFACIO
BOROVICZ

Assinado de forma digital por DANIELA ASSARITO
BONIFACIO BOROVICZ
Dados: 2020.02.17 14:06:33 -03'00'

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR





REGULAMENTO DO
BOURDAIN – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO





Regulamento do
BOURDAIN – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	8
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	14
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	15
CAPÍTULO V – DA GESTÃO	17
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	21
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	22
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	22
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	24
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	26
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO	27
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	34
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	44
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	50
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO	54
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	56
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	57
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	58
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS	62
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS	64



REGULAMENTO DO
BOURDAIN – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **BOURDAIN – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

“Ativos Imobiliários”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional;

“Auditor Independente”: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Avenida Paulistan nº 37, 1º andar, conjunto 12, Bela Vista, São Paulo-SP, CEP 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“BACEN”: o Banco Central do Brasil;



“Capital Integralizado”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“Contrato de Gestão”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“Cotas”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“Cotistas”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“Custodiante”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada;

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“Data da 1ª Integralização de Cotas”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

“Dia Útil”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão

“Distribuidor”: o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades



habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“Empresas de Avaliação”: as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

“Escriturador”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada;

“Fundo”: o **BOURDAIN – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“Gestor”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada;

“Imóveis-Alvo”: (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

“Instrução CVM 400”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“Instrução CVM 429”: a Instrução nº 429, de 22 de março de 2006, e eventuais alterações posteriores;



“**Instrução CVM 472**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 554**”: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 555**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Mercado de Balcão Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

“**Objeto**”: São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 19, deste Regulamento;



“Outros Ativos”: os ativos descritos no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“Partes Relacionadas”: Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“Prazo de Duração”: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“Público Alvo”: O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

“Suplemento”: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

“Taxa de Administração”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;



“Valor Disponível para Distribuição”: o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 3º: Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

- I. admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
- II. dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- III. dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu Objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.



Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;



- V. custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e
- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.
- XII. contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
 - a) distribuição de cotas do Fundo;
 - b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;



- c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º: É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.



Artigo 5º O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo , devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;



- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de



exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

Parágrafo 3º: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7º As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o



valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2020, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Parágrafo Único: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 9º Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

Artigo 10 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.



Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º abaixo, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.



Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 11: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

CAPÍTULO V - DA GESTÃO



Artigo 13 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º: São obrigações do Gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;
- II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;
- III. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;
- IV. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- V. supervisionar a performance do Fundo;
- VI. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;



- VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- IX. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- X. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XIII. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.



Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Parágrafo 5º: O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Parágrafo 6º: Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.



CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 14 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Artigo 15 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

Artigo 16 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 17 Além do disposto no Artigo 14, Parágrafo 1º, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

- I. decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e
- II. identificar oportunidades de negócio, orientar o Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

Parágrafo Único: Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou



com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

Artigo 18 A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 19 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos Imóveis-Alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e **(iii)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 20 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I. preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e



- II. a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, desde que informado e previamente aprovado pelo Comitê de Investimento.

Artigo 21 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I. o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II. o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou



- III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Imobiliários; e
- II. Outros Ativos, quais sejam:
 - a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
 - b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
 - c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
 - d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
 - e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
 - f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido



objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

- g) letras hipotecárias;
- h) letras de crédito imobiliário; e
- i) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 4º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 5º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- IV. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;



- V. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- VI. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 7º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 23 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

- I. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem



firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo Único: Os Imóveis-Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos, o pagamento das despesas relativas à transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 26 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 27 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.



Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em



tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco tributário** - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham



como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo,



estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o



valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como



rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis** – Os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus



eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos Imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais Imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Artigo 26 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;



- III. destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- IV. destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
- V. emissão de novas cotas;
- VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- X. eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- XIII. alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);
- XIV. a aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos;
- XV. o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral;
- XVI. deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;
- XVII. operações com Partes Relacionadas.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do



Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.



Parágrafo 2º: Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º: A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

- I. ser Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza ;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o



acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.



Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

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

Parágrafo 7º: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação de tal assembleia.

Parágrafo 8º: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Artigo 31 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.



Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual



será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.



Parágrafo 10: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

Parágrafo 12: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 13: Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador ou o seu Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;



- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 14: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 15: A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao Cotista.

Parágrafo 16: O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 33 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.



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

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

Artigo 34 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ [•] ([•]), divididos em [•] ([•]) Cotas de classe única, a serem definidos através de ato próprio do Administrador, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no *caput* do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 2º: Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.



Parágrafo 3º: Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 36 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo Único: Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota no Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Artigo 39 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º do artigo 20 da Instrução CVM 472, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do



Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pelo escriturador ou pela central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.



Parágrafo Único: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. condições para integralização de Cotas.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.



Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- York & Partners Fair Opinion Consultoria; ou
- Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º: Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.



Parágrafo 5º: A integralização em bens e direitos prevista no “caput”, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo 6º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

Parágrafo Único: Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 48 O titular de cotas do Fundo:



I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.



Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:



- I. no prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II. no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 54 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens Imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.



Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Regulamento.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.



CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que compoñham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;



- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do Patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.



Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.



Parágrafo Único: A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes,



consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Imóvel;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.



Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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



Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- III. fatos relevantes.
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;



- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta



neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO



DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.



**ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
BOURDAIN – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

- 1. Prazo de Duração do Fundo.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.
- 2. Quantidade.** Serão emitidas até [•] ([•]) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ [•] ([•]).
- 3. Público Alvo:** as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.
- 4. Distribuição e Período de Distribuição.** A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.
 - 4.1.** Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.
 - 4.2. Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.



4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de [•] ([•]) Cotas, ou seja, R\$ [•] ([•]), o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.5. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.6. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

4.7.1. Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso



sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

4.8. O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

5. Valor de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R\$ [•] ([•]).

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R\$ [•] ([•]).

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à prazo ou à vista, admitindo-se a integralização em imóveis, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis que atendam os objetivos do Fundo, devendo ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 observada a dispensa de elaboração de laudo de avaliação quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.



ANEXO II

Instrumentos de Aprovação da Oferta, os quais aprovaram os termos e condições da Oferta e o Instrumento de Aprovação do Regulamento, que aprovou a versão vigente do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
BOURDAIN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ nº 36.445.587/0001-90

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **BOURDAIN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE**:

- a) Aprovar a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como "**VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**";
- b) Aprovar a alteração do atual gestor do Fundo para a **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75, habilitada para a prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011 ("Gestor");
- c) Aprovar a alteração do Auditor Independente do Fundo, de forma que os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços;
- d) Aprovar a reforma integral do regulamento do Fundo, incluindo, sem limitação, a alteração do objeto do fundo e política de investimento, passando o regulamento a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo ao presente instrumento ("Regulamento");
- e) Registrar, em virtude da alteração da política de investimento do Fundo, a alteração da classificação do Fundo, para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10, para "FII Renda Gestão Ativa", segmento "Outros"; e
- f) Aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), em série única, conforme as condições descritas no Capítulo XV do Regulamento anexo ao presente instrumento ("Emissão"), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Emissão, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da

Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a. **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.
- b. **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.
- c. **Quantidade de Cotas e Valor da Cota:** Serão emitidas, inicialmente, até 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada em virtude da emissão das Cotas Adicionais, conforme definido abaixo. O preço de emissão das Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Valor da Cota").
- d. **Volume Total da Oferta:** O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão de um lote adicional de cotas em montante equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da Emissão inicialmente ofertadas, na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 ("Cotas Adicionais").
- e. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, perfazendo, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03 ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta e o Fundo liquidado.
- f. **Investimento Mínimo:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir uma quantidade mínima de Cotas, conforme previsto nos documentos da Oferta ("Investimento Mínimo").

- g. **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrita nos documentos da Oferta.
- h. **Público Alvo da Oferta:** O público-alvo da Oferta é composto por: (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (conforme abaixo definido), que formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, em valor, individual ou agregado, igual ou inferior ao montante a ser definido nos documentos da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tais investimentos ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização. ("Investidores Institucionais" e, quando em conjunto com os Investidores Não Institucionais, denominados de "Investidores da Oferta"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
- i. **Prazo da Oferta:** A Oferta deverá ser encerrada em até 6 (seis) meses contados da divulgação do anúncio de início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03.
- j. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Fica autorizado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente a promover o registro deste instrumento.

São Paulo, 29 de janeiro de 2021.

RODRIGO
MARTINS
CAVALCANTE:169
13257830

Assinado de forma digital
por RODRIGO MARTINS
CAVALCANTE:16913257830
Dados: 2021.05.05 10:09:45
-03'00'

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

Administrador

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA)
EMIÇÃO DO VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 36.445.587/0001-90

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE**:

- a) Alterar a redação das definições de "Montante Mínimo da Oferta" e "Público Alvo da Oferta", constantes, respectivamente, nas alíneas "e" e "h" da deliberação "f" do *Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Bourdain – Fundo de Investimento Imobiliário* celebrado pelo Administrador em 29 de janeiro de 2021, o qual aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, em série única ("Emissão"), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Emissão ("Ato do Administrador 29/01/21"), passando referidas alíneas a vigorar com as seguintes redações:

"e. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 1.850.000 (um milhão, oitocentas e cinquenta) Cotas, perfazendo, no mínimo, R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03 ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta e o Fundo liquidado."

"h. **Público Alvo da Oferta:** O público-alvo da Oferta é composto por: (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (conforme abaixo definido), em qualquer caso residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, em valor, individual ou agregado, igual ou inferior ao montante a ser definido nos documentos da Oferta, e que aceitem os riscos inerentes a tais investimentos ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) investidores qualificados,

conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis ("Investidores Institucionais") e, quando em conjunto com os Investidores Não Institucionais, denominados de "Investidores da Oferta"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada."

- b) Ratificar as demais características da Emissão aprovadas por meio do Ato do Administrador 29/01/21 e não alteradas pelo presente instrumento.

Fica autorizado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente a promover o registro deste instrumento.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

RODRIGO
MARTINS
CAVALCANTE:169⁰
13257830

Assinado de forma digital
por RODRIGO MARTINS
CAVALCANTE:1691325783
Dados: 2021.05.05
10:10:42 -03'00'

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

Administrador

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 36.445.587/0001-90

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas e, conforme autorização disposta no artigo 17-A da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e no item 24.10. do regulamento do Fundo ("Regulamento"), e em decorrência de exigência formulada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, **RESOLVE**, aprimorar a redação constante do item 21.2. do Regulamento.

Diante da alteração mencionada acima, o Regulamento passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo ao presente instrumento.

Nos termos do art. 1.368-C do Código Civil Brasileiro, alterado na forma da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, o registro do Regulamento do Fundo perante a CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, ficando dispensado o seu arquivamento perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

São Paulo, 05 de maio de 2021.

RODRIGO MARTINS
CAVALCANTE:1691
3257830

Assinado de forma digital
por RODRIGO MARTINS
CAVALCANTE:16913257830
Dados: 2021.05.05 12:20:07
-03'00"

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

Administrador

ANEXO – VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

**REGULAMENTO DO
VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

São Paulo, 05 de maio de 2021.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	6
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO	8
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	12
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE	12
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO.....	15
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL	17
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR	18
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS	22
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	23
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES.....	23
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	23
CAPÍTULO XVI – RESGATES.....	27
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	27
CAPÍTULO XVIII – RISCOS.....	28
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS	36
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	37
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	39
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO.....	40
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO.....	41
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL.....	41
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	47
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO	48
CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL.....	50
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	50
CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	50
CAPÍTULO XXX – FORO	51

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se do vencimento.

Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado a ele atribuído no item 6.4 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Tem o significado a ele atribuído no item 6.2.1 deste Regulamento.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
B3 - Segmento CETIP UTM	Segmento CETIP UTM da B3.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas,

	elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CEPAC	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Capital Autorizado	Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, ou o código que venha a substituí-lo, conforme vigente de tempos em tempos.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Contrato de Gestão	Contrato de Administração de Carteira, Consultoria Especializada e Departamento Técnico Habilitado de Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e reparos dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma, <i>retrofit</i> ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo

	como proprietário dos Imóveis.
Dia Útil	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XXVII deste Regulamento.
Escriturador	Instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
Fundo	Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. , com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Imóveis	Empreendimentos imobiliários urbanos (ou, ainda, localizados em área de expansão urbana) para fins comerciais, prontos ou em construção, observados os critérios estabelecidos no subitem 6.1.2 deste Regulamento.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 539/13	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.

Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Pessoas Ligadas	Significa: I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído no item 7.5 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes

para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do Gestor, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

2.1.2. O Administrador é responsável pela contratação, em nome do Fundo, de seus prestadores de serviços, especialmente o Gestor, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao Fundo, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não deve ser considerada como recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do Fundo por parte do Administrador.

2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo caberá exclusivamente ao Administrador.

2.3. CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

2.6.1. Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea "k" do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Imóveis, bem como das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

2.8.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos

da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13, e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) sem prejuízo da competência atribuída ao Administrador nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição, bem como identificar, avaliar e acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- iii) negociar, em conjunto com o Administrador, os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim;
- iv) sem prejuízo da competência atribuída ao Administrador nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, conforme aplicável, observado o previsto neste Regulamento, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos Imóveis e Ativos Imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- vii) sem prejuízo da competência atribuída ao Administrador nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução

CVM nº 472/08, diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar, em conjunto com o Administrador, e aconselhar o Administrador oportunidades de melhorias e renegociação dos aluguéis, além de desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

- viii) sem prejuízo da competência atribuída ao Administrador nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, diretamente ou por meio de terceiros, discutir e negociar, em conjunto com o Administrador, propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- x) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, bem como orientar ao Administrador pela opção (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e os Cotistas;
- xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor do Fundo;
- xvi) recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis;
- xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- xviii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vincipartners.com>
- xix) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo.

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados

na Política de Investimento, exceto pelos Ativos Imobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.2.1. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira Ativos Financeiros de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.2.2. Nas situações em que o Gestor venha a encontrar algum Ativo Imobiliário que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o Gestor entenda que um determinado Ativo Imobiliário deva ser alienado, alugado ou arrendado, o Gestor deverá recomendar ao Administrador a operação a ser concretizada em relação a tais Ativos Imobiliários, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável.

4.2.3. Sem prejuízo do quanto disposto no subitem 4.2.2., acima, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que detém a propriedade fiduciária do patrimônio do Fundo, nos termos da competência atribuída ao Administrador disposta no §2º do artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

4.3. O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

4.4. O Gestor exercerá o voto em assembleias gerais de Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas, observado que a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens do Fundo, nos termos da competência atribuída ao Administrador disposta no §2º do artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

O GESTOR DESTES FUNDOS ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS FINANCEIROS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, para obtenção de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

6.1.1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

6.1.2. Adicionalmente, o Fundo buscará observar os seguintes limites e características dos Imóveis, aplicáveis no momento da aquisição de tais Imóveis pelo Fundo, em relação à parcela do patrimônio do Fundo alocada em Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido):

- a) O percentual de no mínimo 70% (setenta por cento) do patrimônio do Fundo alocado em Ativos Imobiliários será preferencialmente direcionado à aquisição de Imóveis já construídos ou em construção, que atendam as seguintes características:
 - (i) Segmento/Destinação: Imóveis destinados a operações de varejo ou serviços (com ou sem atendimento ao público), autosserviço alimentar (mercados, atacados, atacarejos, entre outros), saúde, educação e imóveis destinados à armazenagem/distribuição de bens, produtos ou mercadorias em linha com novas tendências de mercado (*dark stores*, *dark kitchens*, *self storage*), entre outros;
 - (ii) Localização Geográfica: Regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, bem como de outras capitais ou cidades de São Paulo, desde que com população superior a 250.000

- (duzentos e cinquenta mil) habitantes; e
- (iii) No caso de Imóveis em construção, tais empreendimentos devem ter geração de renda durante a fase de construção;
- b) O percentual remanescente de até 30% (trinta por cento) do patrimônio do Fundo alocado em Ativos Imobiliários será direcionado à aquisição de Imóveis já construídos ou em construção, que atendam as seguintes características:
 - (i) Segmento/Destinação: Outros empreendimentos imobiliários para fins comerciais urbanos (ou localizados em área de expansão urbana) que não se enquadrem nas características descritas no inciso "i" da alínea "a" deste item 6.1.2;
 - (ii) Localização Geográfica: Todo o território nacional; e
 - (iii) Caso tais Imóveis não prontos ou em construção não possuam geração de renda durante a fase de construção, sendo que ficará restrito a 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

6.1.3. Será permitido que o Fundo descumpra o enquadramento acima por até um semestre, sendo que em caso de reincidência do descumprimento a Taxa de Gestão será decrescida de 0,10% (dez centésimos por cento) cumulativamente a cada semestre de descumprimento, sendo que tal decréscimo será aplicado durante o respectivo período semestral independente de eventual enquadramento em período inferior.

6.1.4. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Gestor, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis.

6.2. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja a realização de investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e

que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

6.2.1. Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os ativos descritos nos incisos “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “v” do item 6.2 acima definidos como “Ativos Imobiliários”).

6.2.2. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

6.2.3. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

6.3. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador ou do Gestor.

6.4. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

6.4.1. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.4.2. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

6.5. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.6. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

6.7. O Gestor, em conjunto com o Administrador, selecionarão os investimentos do Fundo, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos deste Regulamento, da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45, e §2º do artigo 29, ambos da Instrução CVM nº 472/08.

6.8. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

6.9. O Fundo, a critério do Gestor, conforme orientação dada ao Administrador, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação, bem como os valores decorrentes de arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados, dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados, observado o previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação

positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

7.5. Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração adicional ("Taxa de Performance"), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo Benchmark; e (ii) a rentabilidade do Capital integralizado no Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Taxa\ de\ Performance = 20\% * (R_{corrigido} - Meta_{acum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um *spread* de 6% a.a. (seis por cento) ao ano;

Meta_{acum} = rentabilidade do Benchmark sobre o valor obtido pela diferença entre (i) o capital total integralizado no Fundo, desde seu início até a data de apuração da performance; e (ii) de eventuais amortizações realizadas; e

R_{corrigido} = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

7.6. A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

7.7. A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

7.8. Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, o Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7.1., acima a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

7.9. Para os fins do item 7.8., acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

7.10. A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 7.8 será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 7.8 acima,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) realizar a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "c" acima até o término do procedimento;
- h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- i) manter atualizada junto a CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros, dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo

- Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
 - l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
 - m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
 - n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; e
 - o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
 - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - iv) formador de mercado para as Cotas.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos “i” e “iii” da alínea “p” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

10.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.2. O Administrador poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

10.3. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador pela CVM, conforme aplicável, este fica obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

10.3.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item (i) do item 10.3 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

10.3.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

10.3.3. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no subitem (ii) do item 10.3 acima.

10.3.4. Aplica-se o disposto no subitem (ii) do item 10.3 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação ou a incorporação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, respeitado o prazo previsto o item 10.5 abaixo.

10.3.4.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.3.4 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

10.3.5. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo

10.3.6. Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou

extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

10.3.7. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

10.3.8. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

10.5. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.6. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.5 acima, o que ocorrer primeiro.

10.7. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

10.8. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;

- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

12.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

13.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo.

13.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “b” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

13.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

13.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

13.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES

14.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

14.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

15.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

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

15.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

15.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

15.4.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, as Cotas serão objeto de Oferta Pública ou Oferta Restrita, nos termos da legislação aplicável.

15.4.2. Na primeira emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas, inicialmente, até 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) Cotas, em classe e série únicas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais) ("Patrimônio Inicial"), na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Patrimônio Mínimo Inicial"). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, de até 900.000 (novecentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) na Data de Emissão, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

15.4.3. Será permitida a subscrição parcial das Cotas da primeira emissão de Cotas do Fundo, na forma do item 15.4.2. acima.

15.5. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada

nova emissão, Administrador deverá:

- i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

15.6. Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

15.7. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado.

15.7.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nos itens 15.7.2 e 15.7.3 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a concessão de eventual direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

15.7.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.7 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor (mediante orientação ao Administrador) ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

15.7.3. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.7 acima, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na data

que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

15.7.4. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

15.8. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor ao Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

15.9. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

15.10. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público alvo.

15.11. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

15.12. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição, se o caso, e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

15.13. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição

ou documento que o valha ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 15.13.2., abaixo.

15.13.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou documento que o valha, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou documento que o valha.

15.13.2. A cada nova Oferta, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis, sendo que, nestas hipóteses, poderá não ser concedido qualquer direito de preferência aos Cotistas do Fundo.

15.14. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

15.15. Para efeitos do disposto neste item 15.14, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

15.16. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI – RESGATES

16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

17.1. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

17.2. O critério de apuração dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante.

17.3. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

17.4. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

17.5. Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 17.4 acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

CAPÍTULO XVIII – RISCOS

18.1. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

18.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

18.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

18.4. Sem prejuízo dos fatores de risco abaixo listados, a íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Ainda, deverão ser observados pelos Cotistas os eventuais fatores de riscos definidos em prospectos decorrentes de novas emissões de Cotas, em complemento aos previstos nos termos deste item.

- (i) **Riscos de mercado: (I) Fatores macroeconômicos.** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições

econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. **(II) Demais riscos macroeconômicos:** O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (a) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (b) competitividade do setor imobiliário; (c) regulamentação do setor imobiliário; e (d) tributação relacionada ao setor imobiliário.

- (ii) **Riscos institucionais:** O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrenta o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais

necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e por outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

- (iii) Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias: O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surto ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surto de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as

operações do Fundo e afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

- (iv) Risco da pandemia do COVID – 19: Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- (v) Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- (vi) Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Cotista deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de

investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, este Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

- (vii) Risco da Marcação a Mercado: Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.
- (viii) Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.
- (ix) Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos

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

- (x) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.
- (xi) Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- (xii) Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação desse: No caso

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

- (xiii) Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- (xiv) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.
- (xv) Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua

rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

- (xvi) Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- (xvii) Risco relativo à concentração e pulverização: Nos termos deste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.
- (xviii) Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- (xix) Risco operacional: Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.
- (xx) Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08.
- (xxi) Risco de diluição dos Cotistas nas novas emissões: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição

de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

- (xxii) Risco de restrição na negociação: Alguns dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- (xxiii) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.
- (xxiv) Riscos Regulatórios: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

CAPÍTULO XIX – ENCARGOS

19.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente

imposta ao Fundo; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

19.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

19.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

19.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

20.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.brltrust.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

20.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

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

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

- I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária; III - fatos relevantes;
- III - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- IV - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- V - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

20.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

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

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

20.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

20.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

21.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

21.2. Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, considerando as recomendações do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços ou balancetes relativos aos períodos encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro (ou documento equivalente, ainda que trimestral, que consolide as referidas informações semestrais, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

21.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, bem como recomendar ao Administrador o reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.2. O Gestor poderá recomendar ao Administrador, também, o reinvestimento dos recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.3. O percentual mínimo a que se refere o item 21.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

21.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 15.3 acima.

21.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

21.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

21.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

21.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

22.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado

pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO

23.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

23.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL

24.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

24.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas, observado que, em caso de permissão legal ou regulatória para a realização de assembleias em prazos inferiores aos acima estabelecidos, a convocação poderá não observar os prazos mínimos acima descritos.

24.2.1. Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

24.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

24.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

24.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- I - em sua página na rede mundial de computadores;
- II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

24.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

24.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.5 incluem:

- I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

24.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

24.9. Sem prejuízo das demais competências previstas expressamente neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar exclusivamente sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) destituição e substituição do Gestor e escolha de seu substituto, exclusivamente na hipótese de Justa Causa;
- e) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- g) dissolução e liquidação do Fundo;
- h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- j) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- k) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- l) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- m) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- n) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

24.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

24.10. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III – envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

24.10.1. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

24.10.2. A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

24.11. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

24.11.1. O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

24.11.2. O percentual de que trata o item 24.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

24.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

24.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

24.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

24.12.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

24.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I - ser Cotista;
- II – não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

24.12.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

24.13. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência física ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

24.13.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

24.13.2. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 24.12.8 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior

à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

24.13.3. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “f”, “g”, “i”, “k”, “l” e “n” do item 24.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

24.13.4. Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

24.13.5. Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

24.13.6. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

24.13.7. Ao receber a solicitação de que trata o item 24.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.13.8. Nas hipóteses previstas no 24.13, o Administrador pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

24.13.9. É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o tem 24.13;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.13.2.

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

24.14. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I - o Administrador ou Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

24.15. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES

25.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

25.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

24.15.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Gestor ou Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO

26.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

26.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não

- c) alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

26.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo.

26.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

26.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

26.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

26.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

26.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

26.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

26.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

26.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

26.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL

27.1. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil").

CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

28.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

29.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até

o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXX – FORO

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

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



ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56
da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, **BERNARDO AMARAL BOTELHO**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 101431559 (IFP/RJ) e inscrito no CPF/ME sob nº 043.015.787-81 e **FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 0201679099 (DIC/RJ) e inscrito no CPF/ME sob o nº 056.388.647-17, na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.445.587/0001-90, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**" e "**Cotas**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar e o prospecto definitivo (em conjunto, "**Prospectos**"), inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) os Prospectos contêm ou conterão, conforme o caso, nas suas respectivas datas de disponibilização e em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

FABRÍCIO CUNHA DE
ALMEIDA:056388647
17

Assinado de forma digital por
FABRÍCIO CUNHA DE
ALMEIDA:05638864717
Dados: 2021.04.13 17:51:01
-03'00'

BERNARDO AMARAL
BOTELHO:04301578
781

Assinado de forma digital
por BERNARDO AMARAL
BOTELHO:04301578781
Dados: 2021.04.13
17:50:19 -03'00'

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

Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56
da Instrução CVM 400

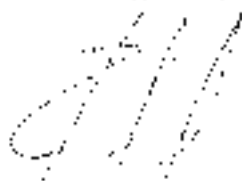
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRL TRUST
FUNDING LP

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguaçu, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica/Ministério da Economia ("CNPJME") sob o nº 13.499.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seu diretor estatutário, **RODRIGO MARTINS CAVALCANTE**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 24.217.492-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 169.132.578-30, com escritório na Rua Iguaçu, nº 151, 19º andar (parar), Itaim, São Paulo - SP, na qualidade de administradora do **VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento pela Lei nº 8.666, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJME sob o nº 36.445.587/0001-90, na qualidade de emissor e ofertante ("Emissor"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta" e "Cotas", respectivamente), conforme exigido pelo Artigo 55, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) o prospecto preliminar e prospecto definitivo da Oferta ("Prospectos") contém ou conterão, conforme o caso, nas suas respectivas partes de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) os Prospectos, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes; e (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento dos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 13 de abril de 2021



VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Procuração de Conflito de Interesses

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Procuração

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva (“**Procuração**”), [[NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•]] {OU} [[RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] (“**OUTORGANTE**”), na qualidade de cotista do **VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 (“**Fundo**”), nomeia e constitui [•], [residente e domiciliado na cidade de [•], estado [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•]] {OU} [•], com sede na cidade de [•], estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], representado nos termos do seu [estatuto social]] (“**OUTORGADO**”), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar o OUTORGANTE, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a possibilidade aquisição, pelo Fundo, de ações da sociedade detentora do empreendimento imobiliário desenvolvido e existente no imóvel objeto da matrícula nº 43.579 do Registro de Imóveis de São Luis, situado na Rua Oswaldo Cruz, nº 415, na Cidade de São Luis, Estado do Maranhão, cujos vendedores de tais ações são partes relacionadas ao Gestor, nos termos e condições descritos detalhadamente na seção “4. Destinação dos Recursos” do Prospecto (conforme abaixo definido) (“**Ativo Grande Center**”), tendo em vista que a aquisição do Ativo Grande Center configura potencial conflito de interesse, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, razão pela qual sua concretização dependerá de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472 (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”) e conforme descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta” do “*Prospecto da Distribuição Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto**”);

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente;

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DEFINIÇÕES

Para os fins da presente Procuração:

“Administrador”

Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.

“Gestor”

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001.75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011.

“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativo Grande Center”	Empreendimento imobiliário desenvolvido e existente no imóvel objeto da matrícula nº 43.579 do Registro de Imóveis de São Luis, situado na Rua Oswaldo Cruz, nº 415, na Cidade de São Luis, Estado do Maranhão.
“Cotas”	Significam as Cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
“Regulamento”	Significa o regulamento do Fundo.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

Os vendedores das ações da Arles Empreendimentos e Participações S.A., sociedade detentora do Ativo Grande Center, quais sejam, os Srs. Gilberto Sayão da Silva, Leandro Bousquet Viana e Alessandro Monteiro Morgado Horta, são sócios do Gestor ou de partes relacionadas ao Gestor, conforme o caso. Desta forma, a aquisição do Ativo Grande Center, por se tratar de operação com partes relacionadas ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472, de modo que a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, em primeira ou segunda convocação, (i) caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso o Fundo possua até 100 (cem) Cotistas, metade, no mínimo, das Cotas emitidas.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES EM RELAÇÃO AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Aquisição do Ativo Grande Center

- ☐ votar a favor, sem qualquer ressalva, da aquisição, pelo Fundo, do Ativo Grande Center, sob conflito com o Gestor, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral de Conflito

de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

{OU}

- ☐ **votar contra** a aquisição, pelo Fundo, do Ativo Grande Center, sob conflito com o Gestor, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia Geral de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto.

{OU}

- ☐ **abster-se de votar** sobre a aquisição pelo Fundo do Ativo Grande Center, sob conflito com o Gestor.

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas do Fundo, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do Ativo Alvo Grande Center; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado.
- (C) A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE ao OUTORGADO, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão /ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é Pessoa Ligada ao Administrador e/ou ao Gestor do Fundo.
- (D) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida Assembleia de Conflito de Interesses, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede (cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, A/C Dpto. Jurídico FII); ou (ii) até o momento de realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico voto.fii@brltrust.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses.
- (E) É permitido o subestabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do OUTORGADO.

(F) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 2021.

[nome do Investidor PJ]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade **1ª Emissão VIUR11**

Maio 2021



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade da 1ª emissão de cotas (“Estudo”, “1ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente) do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci” ou “Gestor”).

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 1ª Emissão na aquisição de participação em Imóveis (conforme definidos no Regulamento). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Vinci não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do prospecto da 1ª Emissão (“Prospecto”), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Objetivo

Esse Estudo, elaborado pelo Gestor do Fundo, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada para os investimentos que esperamos realizar após a captação dos recursos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que se dará preponderantemente na aquisição de Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de empreendimentos imobiliários destinados a operações de varejo ou serviços (com ou sem atendimento ao público), autosserviço alimentar (mercados, atacados, atacarejos, entre outros), saúde, educação e imóveis destinados à armazenagem/distribuição de bens, produtos ou mercadorias em linha com novas tendências de mercado (dark stores, dark kitchens, self storage), entre outros.

A análise de rentabilidade será suportada pela rentabilidade (yield) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao valor base desta emissão de R\$ 100,00/cota.

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

A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos referidos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá participar de expansões, reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A análise foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

- (i) Ativos Imobiliários serão adquiridos com base na estratégia de investimento do Fundo, abaixo definida; e
- (ii) Os recursos não investidos em Ativos Imobiliários serão investidos em Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento).



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Tese de Investimento

Oportunidades de aquisição

- Consolidar o mercado de propriedade de imóveis urbanos que é altamente fragmentado.
- Capital em grande escala fornece vantagem comparativa em transações que o investidor típico desse mercado usualmente não possui.
- Desmobilização de imóveis em balanço de grandes redes através de transações de *Sale-Leaseback*.

Segmentos prioritários

- Foco em segmentos resilientes, com potencial de crescimento e que sejam aderentes às tendências de maior crescimento.
- Os imóveis dos segmentos prioritários de atuação do Fundo representam 42% do total de consumo das famílias, equivalente a 25% do PIB brasileiro¹.

Gestão Ativa

- Gestão das locações de forma profissional buscando oportunidades de aumento da receita do Fundo e melhora do perfil de locatários.
- Realizar adaptações e/ou melhorias nos imóveis possibilitando diferentes tipos de usos.
- Geração potencial de ganhos de capital através de giro da carteira aproveitando os diferentes perfis de proprietários existentes em cada segmento durante os ciclos de mercado.

Estratégia

O Gestor buscará construir um portfólio de imóveis diversificado em termos de:



- 1) **Localizações estratégicas:** o Fundo buscará investir, no mínimo, 70% de seu patrimônio em imóveis localizados em capitais e em suas regiões metropolitanas, assim como, em cidades com população superior a 250.000 habitantes. Os 30% remanescentes poderão ser investidos em propriedades em todo o território nacional que não se enquadrem nas características acima.



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

- 2) **Segmentos prioritários:** o Fundo irá buscar investir em imóveis prioritariamente locados para empresas dos seguintes segmentos:
- a. **Varejo:** visando aproveitar o crescimento do segmento com a retomada da economia e as operações integradas com *e-commerce*.
 - b. **Saúde:** um segmento altamente resiliente e que tende a se beneficiar com o aumento da faixa etária média da população e da demanda crescente por procedimentos clínicos e estéticos.
 - c. **Autosserviço alimentar (mercados):** segmento resiliente, cujo foco será em mercados em geral, tanto em operações de varejo, como combinadas com atacado ("atacarejo"), bem como lojas de conveniência próximas às regiões residenciais.
 - d. **Educação:** em função da maior demanda da população por qualificação, focando em campus universitários preferencialmente com presença de ciências exatas e biomédicas, além de polos de ensino à distância, bem como escolas de alto padrão e tradicionais.

O Fundo buscará observar o limite mínimo de 70%, em conjunto com a limitação da localização geográfica definida acima, nos segmentos acima descritos. O remanescente poderá ser investido em quaisquer imóveis urbanos para fins comerciais no perímetro urbano.

- 3) **Tipos de contrato:** o Fundo procurará balancear contratos típicos e atípicos, visando equilíbrio entre a segurança da renda a longo prazo e apreciação de aluguel, além de prever a possibilidade de firmar contratos vinculados à performance da operação existente no imóvel.
- 4) **Locatários:** O objetivo do Fundo é ter um portfólio com perfil variado de locatários, promovendo a diversificação de risco de crédito e gerando menor risco para o investidor.



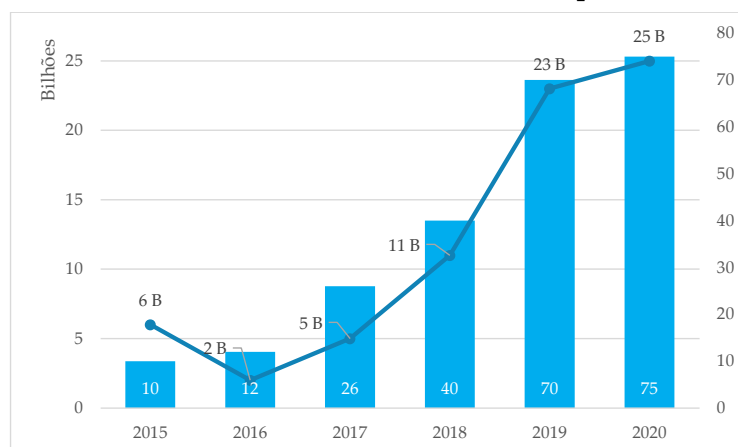
Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

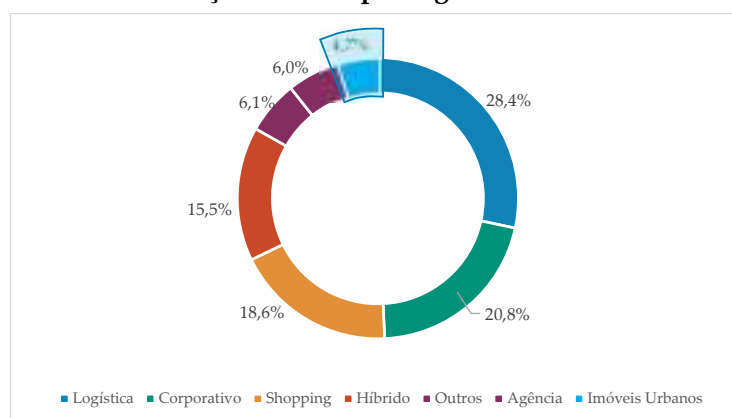
Momento de Mercado

O número de ofertas de fundos imobiliários vem crescendo desde 2015 a uma taxa composta de 50% ao ano. Ainda assim, o segmento de imóveis urbanos representa menos de 5% do valor de mercado dos fundos que compõe o IFIX.

Ofertas Públicas de FIIs (número e volume captado em R\$ bi)



Distribuição do IFIX¹ por segmento (%)



Fonte: B3.
1 - IFIX desconsiderando os Fundos de CRI e Fundos de Fundos.

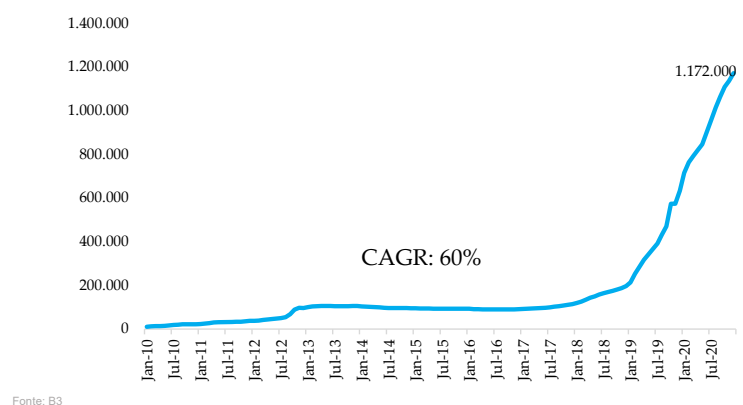


Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

O crescimento do número de fundos e do volume captado anualmente foi acompanhado do aumento do número de investidores e da negociação diária dos fundos.

Número de Investidores em FIIs



Evolução da liquidez dos FIIs (R\$ milhões)

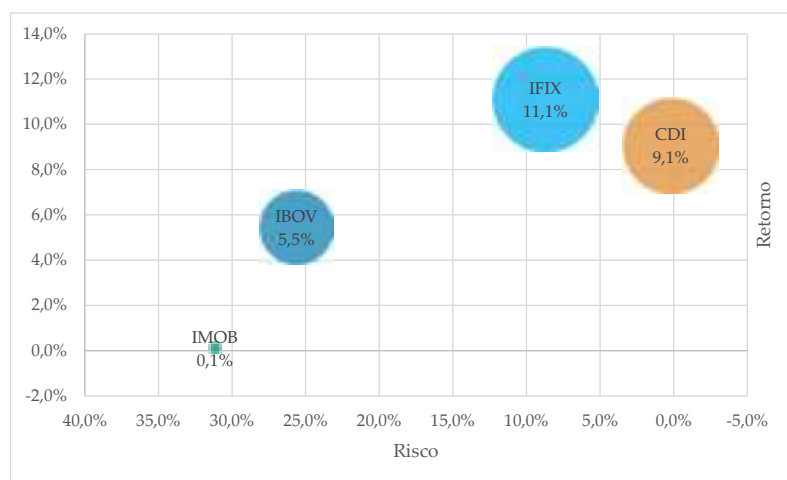




Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Na última década¹, o investimento em fundos imobiliários apresentou a melhor relação risco x retorno entre os principais tipos de investimento.



Fonte: Reuters
1 - Dados desde 03/01/2011



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Portfólio Alvo do Fundo

Visão Consolidada do Portfólio

O Fundo possui acordo de exclusividade para aquisição de 8 ativos localizados em 4 regiões do país, que somam mais de 110 mil m² de área construída, têm valor médio de locação de R\$ 26,6/m² e totalizam R\$ 437,5 milhões.





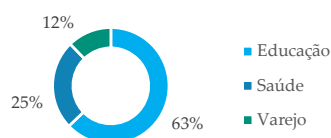
Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

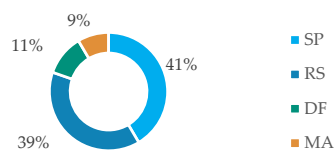
Ativo	Localização	Segmento	Participação	Área	% Valor ¹
Laboratório Alfa	São Paulo, SP	Saúde	100%	1.090	6%
Zé Delivery (Ambev)	São Paulo, SP	Varejo	100%	1.419	4%
Anhangueira Campinas	Campinas, SP	Educação	100%	15.770	13%
SLB Anima RS (2 Ativos)	Rio Grande do Sul	Educação	100%	53.942	39%
Escola DF	Brasília, DF	Educação	100%	16.838	11%
Grande Center	São Luís, MA	Varejo	100%	7.509	8%
Laboratórios Farmacêuticos SP	São Paulo, SP	Saúde	100%	14.233	19%

¹ percentual baseado no valor de aquisição de cada ativo

Segmento
(% do valor de aquisição)



Estado
(% do valor de aquisição)



Índice de Reajuste dos Contratos
de Locação



Tipo de Contrato de Locação



WAULT

8,6

anos

Taxa de Ocupação

97,5%

da receita



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Laboratório Alta - Vila Olímpia



Ampla imóvel de 1.090 m² localizado no térreo de um edifício corporativo, locado para a Alta Excelência Diagnósticos, do grupo Dasa, que possui rating AAA pela Fitch. É localizado na Vila Olímpia, bairro nobre de São Paulo. O Alta Excelência Diagnóstica é um laboratório com foco em clientes de alta renda, onde o paciente encontra um corpo clínico diferenciado integrado à tecnologia de ponta, compatível com os melhores centros de excelência do mundo. Entre as especialidades oferecidas na unidade, estão Análises Clínicas, Anatomia Patológica, Citogenética, Genética clínica, Mamografia Digital, Tomossíntese, Core, Biopsy, Pediatria Alta, Raios-X Digital, Ressonância Magnética, Tomografia Computadorizada, Ultrassonografia e Doppler 3D-4D.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
São Paulo, SP	Saúde	Típico	Alta Excelência Diagnósticos

Zé Delivery (Ambev)



O imóvel de 1.419 m² é destinado à sede e operação da Zé Delivery, empresa controlada da Ambev, com foco totalmente digital e que através de aplicativo vende e faz entrega expressa de produtos direto ao cliente final (*direct-to-consumer*), pronto para consumo, a preço de supermercado. O imóvel é localizado em Pinheiros, bairro nobre de São Paulo, em uma das principais vias da região (Fradique Coutinho) e com bastante adensamento residencial, características estratégicas para esse tipo de operação *last mile*.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
São Paulo, SP	Última Milha (Last Mile)	Típico	Zé Delivery (Ambev)



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Universidade Anhanguera Campinas



O imóvel, de 15.770 m², constituído de 16 edifícios, é locado para a Anhanguera do grupo Cognia Educação, que possui rating AA+ pela Fitch e é um dos maiores players de educação do setor privado, com presença nacional. O campus é localizado em uma região nobre da cidade de Campinas, no bairro Taquaral, em uma importante via de ligação entre o centro e a zona norte da cidade. Conta com presença dos principais cursos de engenharia, além de diversos cursos na área de saúde.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
01 Campinas, SP	02 Educação	03 Aluguel	04 Anhanguera

Escola Distrito Federal



O imóvel, com cerca de 16.800 m², acabou de ser completamente reformado e será utilizado como colégio público para crianças entre 11 e 15 anos (ensino fundamental), além de uso como sede da Secretaria de Educação do Distrito Federal. Possui alto padrão construtivo, contando com ar condicionado em todas as suas salas, cozinha industrial e quadras poliesportivas. Localizado em uma das vias de mais alto fluxo da capital, a via EPIA, que conta com diversas operações de varejo e atacado, como Sam's Club, Assaí, Petz, além de ser uma importante conexão do aeroporto com a cidade. O imóvel, pela localização e características construtivas, possui flexibilidade e fácil adaptação para outros usos, como varejo por exemplo.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
01 Brasília, DF	02 Educação	03 Tipon	04 Sec. Educação DF



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Grande Center



O imóvel é um centro comercial, de aproximadamente 7.500 m², localizado na Rua Grande, principal calçada de comércio de São Luís e uma das ruas de maior fluxo de pessoas do Brasil. O imóvel é ancorado pela Le Biscuit, que celebrou um contrato atípico até 2026 e que garante a locação de todo o espaço. Além da Le Biscuit, o imóvel conta com outros varejistas importantes como Casas Bahia e Cacau Show.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
São Luís, MA	Varejo	Atípico	Le Biscuit

SLB Anima RS



Dois campi de universidade com cursos de engenharias, humanas e biomédicas, de 39.322 m² e 14.620 m², localizados no Rio Grande do Sul. Os imóveis são de propriedade da Anima, um dos maiores players de educação superior privada do país, que possui rating AA- da Fitch. A aquisição se dará na modalidade de *Sale-Leaseback de 15 anos*, com contrato atípico por 10 anos, na qual o proprietário continua sendo inquilino do imóvel e na modalidade atípica, onde temos a garantia do aluguel até o final do contrato.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
Rio Grande do Sul	Educação	Atípico	Anima



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Laboratórios Farmacêuticos - Zona Sul de São Paulo

Os laboratórios farmacêuticos são um condomínio de 14.095 m² localizado na zona sul de São Paulo, locado para grandes empresas internacionais do setor farmacêutico. Possui um ecossistema propício para obtenção de licenças de operação de laboratórios, as quais operam na adaptação de receitas para o padrão ANVISA e distribuição de produtos hospitalares de alto valor agregado para hospitais da capital.

Localização	Segmento	Tipo de Contrato	Locatário
San Paulo, SP	Saúde	Tipico	Diversos



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Viabilidade do Fundo

Este Estudo, que foi estruturado com base nos resultados gerados pela exploração comercial dos imóveis, considerou um período de 5 (cinco) anos, tendo como referência a liquidação da oferta pública das Cotas da 1ª Emissão (“Oferta”) em Maio de 2021 a um valor de cota de emissão de R\$ 100,00. Todas as análises foram feitas em termos nominais, assumindo as projeções inflacionárias abaixo definidas.

Metodologia: Método de Renda

A metodologia utilizada para análise da rentabilidade dos ativos imobiliários foi baseada no fluxo dos resultados operacionais líquidos dos Imóveis deduzidos os custos diretamente associados à aquisição de tais ativos e as despesas do Fundo.

O “Método de Renda” é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento/fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Premissas

Em vista do cenário atual da pandemia de COVID-19 e suas consequências nos segmentos alvo do Fundo, as premissas assumidas neste Estudo contemplam a permanência deste cenário durante o ano de 2021. A escolha dos segmentos alvo do Fundo pela Gestão foi pensada de forma a explorar teses de imóveis resilientes dentre os segmentos de atuação do Fundo. Nos segmentos mais afetados pela pandemia que são varejo e educação, a Gestão buscou imóveis com contratos mais defensivos, sendo eles da modalidade atípica, com locatários de bom risco de crédito, multas elevadas em decorrência da saída do inquilino ou facilidade de adaptação do imóvel para outros usos.

O resultado do Fundo será preponderantemente proveniente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros (ativos de renda fixa ou carteira de fundos imobiliários), excluídos os custos relacionados, bem como as despesas financeiras, as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo e as demais despesas previstas no Prospecto e no regulamento do Fundo (“Regulamento”) para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Premissas Macroeconômicas

Os indexadores macroeconômicos utilizados, quando aplicáveis, foram retirados do Relatório de Mercado Focus emitido pelo Banco Central no dia 19/03/2021 e estão descritos na tabela abaixo:

	2021	2022	2023	2024
IPCA	4,71%	3,51%	3,25%	3,25%
IGP-M	11,89%	4,07%	3,78%	3,50%
SELIC	5,00%	6,00%	6,00%	6,00%

Premissas de Receita

A Receita dos ativos já existentes no portfólio foi projetada considerando as receitas efetivamente contratadas sem qualquer premissa de crescimento real, nem locação adicional de espaços vagos (a vacância financeira atual deste portfólio inicial pretendido está em 2,5% da receita potencial total, concentrada no imóvel de laboratórios farmacêuticos).

O volume financeiro não investido em imóveis, seja temporariamente durante o período entre a captação de recursos e efetivo investimento ou permanentemente como a reserva de caixa do Fundo, será aplicado preferencialmente em investimentos em renda fixa ou fundos imobiliários, conforme Política de Investimentos do Fundo. A rentabilidade considerada para essas aplicações em renda fixa ou fundos imobiliários de alta liquidez.

Premissas de Capex

O Capex será destinado a custos de manutenção e benfeitorias dos ativos e é estimado um custo de 0,5% da receita de aluguel dos imóveis.

Taxa de Administração

De acordo com o disposto no Regulamento do Fundo e de acordo com o Patrimônio Líquido atual do Fundo e o volume da Oferta, será devida à Administradora uma remuneração de acordo com a tabela abaixo:

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% a.a.



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Na taxa estão inclusas, além da remuneração do Administrador, a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo: (i) Gestor; (ii) Escriturador; e (iii) Custodiante.

O Gestor, a partir do 1º (primeiro) mês completo após a data de liquidação da Oferta, por 2 (dois) períodos consecutivos de 12 (doze) meses, por sua mera liberalidade, não receberá 50% da parcela da Taxa de Administração a que faz jus pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam: (i) na hipótese de captação do montante base da Oferta, o montante de R\$ 0,6458 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,75 por Cota), e (ii) na hipótese de não captação do montante base da Oferta, o montante de R\$ 0,6250 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,50 por Cota), observado o quanto previsto nos parágrafos abaixo.

A taxa de gestão será paga a cada mês em que for realizado o pagamento de rendimentos mensais aos cotistas do Fundo no montante de R\$ 0,6458 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,75 por Cota) ou R\$ 0,6250 por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,50 por Cota), conforme o caso, observado que, caso, no acumulado dos meses de cada período, o valor acumulado seja inferior a proporção de R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, a taxa de gestão deixará de ser paga até que, no acumulado do período, tenha ocorrido a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo proporcionalmente igual ou maior que R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso.

Caso, ao final do respectivo período de 12 (doze) meses (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo sejam superiores a R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela a que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo período, contanto que o rendimento do período de 1 (um) ano por Cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso.

Caso, ao final do respectivo período de 12 (doze) meses (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo sejam inferiores a R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, o valor necessário para que o rendimento anual por Cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,75 por Cota ou R\$ 7,50 por Cota, conforme o caso, limitado a 50% (cinquenta por cento) do montante total a que o Gestor faz jus da Taxa de Administração do Fundo no respectivo ano.

Os 50% remanescente da parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo serão cobrados normalmente, na forma prevista no Regulamento do Fundo, independentemente do rendimento distribuído pelo Fundo.

O COMPROMISSO ACIMA DESCRITO NÃO REPRESENTA E NEM DEVEM SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Despesas Adicionais



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Com relação às outras despesas operacionais recorrentes do Fundo, foi considerada uma despesa equivalente a 0,15% a.a. do market cap do Fundo. Dentre as despesas, estão incluídas taxas de fiscalização da CVM, taxa da B3, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações, laudos de avaliação periódicos dentre outras. Foi considerada também uma despesa de 1,0% sobre as receitas dos imóveis a título de asset management, i.e., gestão das locações, emissão de boletos, cobrança, entre outros.

Custos Adicionais

Foram considerados ainda os custos de aquisição dos imóveis que incluem ITBI e despesas com diligência e advogados. Na média das novas aquisições, os custos de aquisição totalizam 3,5% do preço dos ativos.



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Cenários

Apresentamos na sequência o estudo de viabilidade para três cenários: (i) Cenário 1, no qual é captado o volume base da oferta de R\$ 350 milhões, (ii) Cenário 2, no qual é captado o volume base da oferta e o lote de adicional, totalizando R\$ 420 milhões e (iii) Cenário 3, no qual é captado o volume mínimo da oferta de R\$ 185 milhões.

(i) Cenário 1

No cenário 1, foi refletida uma captação total de R\$ 350 milhões, equivalente ao valor da oferta Base.

Nesta hipótese, considerou-se a aquisição dos Ativos Imobiliários Laboratório Alta, Zé Delivery (Ambev), Anhanguera Campinas, Laboratórios Farmacêuticos SP, SLB Anima RS, Escola DF e Grande Center, aquisições estas que poderão se dar diretamente ou por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedade cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis, e que totalizarão um investimento de aproximadamente R\$ 437,5 milhões, a um *yield* de primeiro ano médio de 7,8%, sendo que os recursos provenientes da Emissão e da Oferta serão utilizados da seguinte forma:

- a) o montante de R\$ 290,3 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 82,9% (oitenta e dois inteiros e nove décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta será destinado para o pagamento das parcelas a vista dos Ativos Imobiliários acima mencionados, incluindo seus custos de aquisição, tais como ITBI e despesas com diligência, sendo certo que parte do preço de aquisição de um ou mais Ativos Imobiliários será paga de forma parcelada, não tendo sido considerados, portanto, os recursos captados no âmbito da Oferta;
- b) o montante de R\$ 12,1 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta será destinado ao pagamento dos custos da Oferta; e
- c) o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 47,6 milhões, equivalente a um percentual de, aproximadamente, 13,6% (treze vírgula seis por cento) dos recursos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para pagamento de parcelas a prazo dos imóveis e eventuais necessidades.

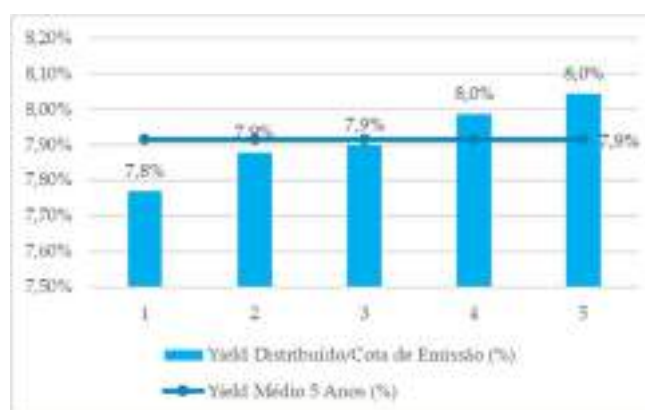
A receita projetada foi calculada considerando os valores atuais dos contratos de locação, sem considerar crescimento real na data de vencimento dos contratos, nem locação de espaços vagos. A seguir apresentamos o fluxo de caixa anual do cenário analisado. As informações são demonstradas com base na cota do valor da Emissão de R\$ 100,00.



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Valores em R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Fluxos e Usos					
Recursos da Oferta	300,0	-	-	-	-
Alavancagem	100,0	-	-	-	-
Aquisição de Ativos	-	-438,5	-21,0	-	-
Custo de Aquisição	-	-15,3	-	-	-
Outros da Oferta	-12,1	-	-	-	-
Capex	-	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Resultado Caixa Consolidado:					
Receita Operacional	-	33,7	37,1	36,9	38,1
Despesa do Fundo	-	-2,6	-2,6	-4,3	-4,4
Resultado Financeiro	-	-2,0	-3,8	-5,9	-6,7
Resultado Caixa Gerado		28,9	28,7	26,7	27,1
Resultado Caixa Distribuído		27,4	27,4	27,6	27,8
Resultado Caixa Distribuído/Cota		7,9	7,8	7,9	8,0
Yield/Cota de Emissão (%)		7,8%	7,8%	7,9%	8,0%
Yield Médio (5 Anos) %		7,9%			
IBR Cálculo da Taxação (30 anos) (%)		11,9%			



Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 7,9% na média dos primeiros 5 anos, calculado sobre a cota de emissão no Cenário 1.

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



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

(ii) Cenário 2

O cenário 2 considera uma captação do lote adicional, totalizando R\$ 420 milhões de oferta.

Neste cenário, considerou-se que o Fundo:

- a) direcionará os recursos provenientes da Oferta para a destinação descrita no item “a” do Cenário I acima e aplicará o valor de, aproximadamente, R\$ 70 milhões para a aquisição de outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s) que venha(m) a ser selecionado(s) pelo Gestor, observada a Política de Investimento, de modo que tal(is) outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s), juntamente com os ativos descritos no item “a” do Cenário I acima gerem um *yield* médio de primeiro ano de aproximadamente 7,8%. Nesta hipótese, os recursos do Fundo utilizados para pagamento das parcelas a vista dos Ativos Imobiliários mencionados neste item, incluindo seus custos de aquisição, tais como ITBI e despesas com diligência, representam R\$ 362,8 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 86,4% (oitenta e seis inteiros e quatro décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta, sendo certo que parte do preço de aquisição de um ou mais Ativos Imobiliários será paga de forma parcelada, não tendo sido considerados, portanto, os recursos captados no âmbito da Oferta;
- b) o montante de R\$ 14,9 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) dos recursos provenientes da Oferta será destinado ao pagamento dos custos da Oferta; e
- c) o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 42,3 milhões, equivalente a um percentual de, aproximadamente, 10,1% (dez vírgula um por cento) dos recursos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para pagamento de parcelas a prazo dos imóveis e eventuais necessidades.

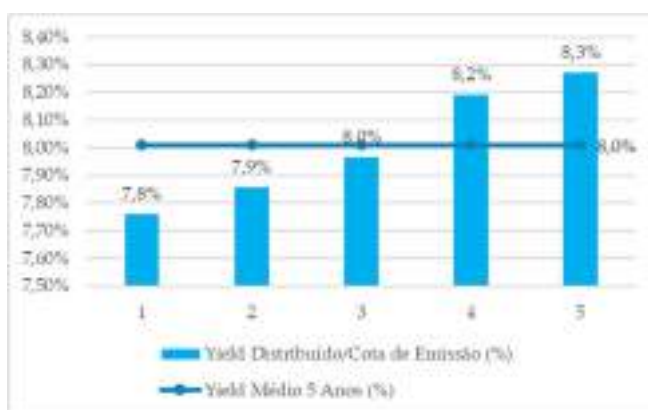
A receita projetada foi calculada considerando os valores atuais dos contratos de locação, sem considerar crescimento real na data de vencimento dos contratos.



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Valores em R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Fontes e Usos					
Recursos da Oferta	420,0	-	-	-	-
Alocacões	100,0	-	-	-	-
Aquisição de Ativos	-	-486,5	-21,0	-	-
Custo de Aquisição	-	-17,8	-	-	-
Costos da Oferta	-34,9	-	-	-	-
Copas	-	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Resultado Caixa Consolidado					
Receita Operacional	-	39,6	43,7	43,7	45,2
Despesa de Fundo	-	-3,1	-3,1	-5,2	-5,2
Resultado Financeiro	-	-3,0	-5,9	-5,9	-6,7
Resultado Caixa Gerado					
	33,5	34,7	32,8	33,3	34,0
Resultado Caixa Distribuído					
	32,6	33,0	33,4	34,4	34,7
Resultado Caixa Distribuído/Cota					
	7,8	7,9	8,0	8,2	8,3
Yield/Cota de Emissão (%)		7,8%	7,9%	8,0%	8,2%
Yield Médio (5 Anos) %	8,0%				
IBEX Cédula da Trilândia (10 anos) (%)	12,0%				



Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 8,0% na média dos primeiros 5 anos no Cenário 2.

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



(iii) **Cenário 3**

O cenário 3 considera uma captação total de R\$ 185 milhões que reflete o valor da oferta mínima.

Nesta hipótese, foi assumido que o Fundo:

- a) adquirirá os Ativos Imobiliários Laboratório Alta, Anhanguera Campinas, Escola DF e Grande Center, aquisições estas que poderão se dar diretamente ou por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedade cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis, e que totalizarão um investimento de aproximadamente R\$ 167 milhões, a um *yield* de primeiro ano médio de 7,3%, sendo que os recursos provenientes da Emissão e da Oferta utilizados para aquisição destes imóveis, desconsiderando parcelas a prazo, representam R\$ 174 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 94% (noventa e quatro por cento) dos recursos provenientes da Oferta;
- b) o montante de R\$ 5,8 milhões, o equivalente a um percentual de, aproximadamente, 3,1% (três inteiros e um décimo por cento) dos recursos provenientes da Oferta será destinado ao pagamento dos custos da Oferta; e
- c) o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 5,3 milhões, equivalente a um percentual de, aproximadamente, 2,9% (dois vírgula nove por cento) dos recursos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para pagamento de eventuais necessidades.

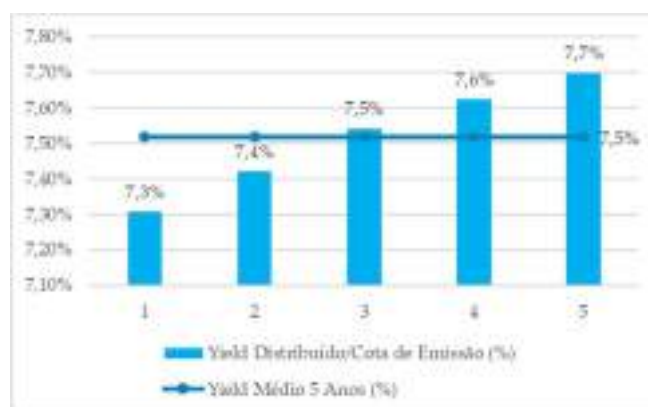
A receita projetada foi calculada considerando os valores atuais dos contratos de locação, sem considerar crescimento real na data de vencimento dos contratos.



Estudo de Viabilidade 1ª Emissão VIUR11

MAIO 2021

Valores em RE milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Fontes e Usos					
Recursos da Oferta	183,0	-	-	-	-
Alavancagem	-	-	-	-	-
Aquisição de Ativos	-	-168,0	-	-	-
Custo de Aquisição	-	-5,9	-	-	-
Custos da Oferta	-5,8	-	-	-	-
Capex	-	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Resultado Caixa Consolidado					
Receita Operacional	-	14,0	14,1	15,1	15,6
Despesa de Fundo	-	-1,1	-1,6	-2,2	-2,3
Resultado Financeiro	-	0,3	0,3	0,3	0,3
Resultado Caixa Gerado					
Resultado Caixa Distribuído	-	13,5	13,7	14,0	14,1
Resultado Caixa Distribuído/Cota	-	7,3	7,4	7,5	7,6
Yield/Cota de Emissão (%)					
Yield Médio (5 Anos) %	7,3%	7,4%	7,5%	7,6%	7,7%
IBR Cotação da Emissão (30 anos) (%)					
	10,3%				




Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (*yield*) média em torno de 7,5% na média dos primeiros 5 anos no Cenário 3.

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



São Paulo, 05 de maio de 2021

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.


Nome: Leandro Bousquet Viana
Cargo: Diretor
Leandro Bousquet Viana
Diretor


Nome: Rodrigo Amaral de Salles Coelho
Cargo: Diretor
Rodrigo Amaral de Salles Coelho
Diretor



Rio de Janeiro
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

Recife
55 81 3304 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 599 8000
535 Madison Avenue - 37th Floor
10022 New York - NY

ANEXO VII

Laudo de Avaliação Ativo Grande Center

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Laudo de Avaliação

9316/21

Preparado para: VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Referência: Rua Grande, 415 – Centro - São Luís – MA

Fevereiro, 2021

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Colliers

09 de março de 2021

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel comercial localizado em São Luís - MA.

Endereço: Rua Grande, 415 - Centro - São Luís - MA.

De acordo com a proposta nº 7768/21, assinada em 14 de janeiro de 2021, a Colliers visitou o imóvel mencionado acima, na data de 03 de fevereiro de 2021, visita esta realizada por Ednilson Saraiva e, procedeu-se a análise a fim de estimar seu Valor Justo para Venda a fim de balizar tomada de decisão do cliente, de acordo com a CVM 400.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões substantiadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874



Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager CIVAS
Responsável Técnico

Accelerating success.

COLLIERS DO BRASIL



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3 ZONEAMENTO	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	10
5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	16
7.2 METODOLOGIA	16
7.3 VALOR DE VENDA	17
7.3.1 PREMISSAS	17
7.3.2 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS	17
7.3.3 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS	18
7.3.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	18
7.3.5 OUTRAS PREMISSAS	19
7.3.6 VALOR JUSTO PARA VENDA	20
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	21
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	22

ANEXOS

- I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II - FLUXO DE CAIXA
- III - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- IV - DOCUMENTOS
- V - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VI - DECLARAÇÃO

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SÃO LUÍS - MA	
Solicitante:	VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Finalidade e Uso Pretendido:	Estimativa do Valor Justo para Venda, para balizar tomada de decisão do cliente, de acordo com a CVM 400,
Data de Referência:	Fevereiro de 2021
Data da Vistoria:	03 de fevereiro de 2021
Endereço:	Rua Grande, 415 - Centro
Município:	São Luís - MA
Área Bruta Locável:	7.509,95 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Comercial
Metodologias:	Capitalização de Renda
Valor Justo para Venda:	R\$ 38.000.000,00 (Trinta e oito milhões de reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Não Aplicável

colliers.com.br

2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7768/21, assinada em 14 de janeiro de 2021, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Grande, 415 – Centro – São Luís – MA, para a data-base Fevereiro de 2021 para VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para balizar tomada de decisão do cliente, de acordo com a CVM 400, do referido imóvel localizado em São Luís – MA, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise das informações e dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, banco de dados interno da Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Valor Justo para Venda. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de balizar tomada de decisão do cliente, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR-14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, e também da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo e, para tanto, adotou-se o método da Capitalização de Renda.

A base de valor adotada foi a do Valor Justo para Venda, definido pelo *Red Book* como:

Valor Justo para Venda

*"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*¹

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

¹ Tradução livre para "Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." – *Red Book*

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Lauda de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia dos contratos do imóvel;
- Plantas de arquitetura.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área Locável Total
Plantas de arquitetura	7.509,95 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área Locável Total: 7.509,95 m², conforme Plantas de Arquitetura.

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Lauda de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Grande, 415 – Centro
Cidade – Estado:	São Luís – MA
Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico:	Médio - Baixo
Categoria de Uso Predominante:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Boa

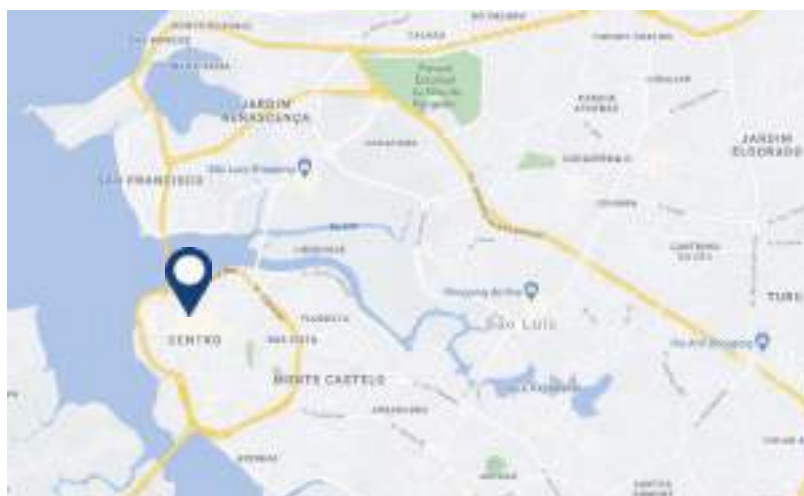


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS



FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE MAPS

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com ocupação mista, com consolidação residencial e atividades comerciais estabelecidas nas principais avenidas. O entorno imediato do imóvel apresenta uma grande quantidade de imóveis focados na atividade varejista, imóveis históricos/culturais e imóveis residenciais. A maior parte das residências é unifamiliar de padrão médio-baixo.

O imóvel tem boas condições de infraestrutura urbana e possui bom acesso ao andar térreo tanto pela Rua Grande, quanto pela Rua São João e a Rua das Flores e para o primeiro pavimento pela Rua da Paz. O transporte público mais próximo está na Praça João Lisboa, a cerca de 500 metros do imóvel.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro	No Centro
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Rede de Água Potável, Gás Canalizado, Rede de Fibra Ótica, Rede de Coleta de Esgoto; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas, Coleta de Lixo
Transporte Público:	O ponto de ônibus mais próximo fica a cerca de 500 metros do imóvel e é o único modal de transporte público disponível
Principais Vias de Acesso:	Rua Grande, Rua São João, Rua das Flores e Rua da Paz.
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Comércio pequeno e grande porte, edifícios históricos/turísticos, edifícios residenciais horizontais
Pontos de Destaque:	Biblioteca Pública Benedito Leite, Ginásio Costa Rodrigues, Praça da Deodoro, Praça João Lisboa, FEME, Terminal Rodoviário Praia Grande

colliers.com.br

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de São Luís, que é regido pela Lei nº 3.253/1993, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona de Preservação Histórica - ZPH, conforme mapa abaixo:



Figura 4 – Mapa do Zoneamento – Fonte: Prefeitura de São Luís.

Conforme descrito nesta lei, toda e qualquer mudança de atividade ou instalação de novos Imóveis tombados isoladamente e nos imóveis localizados nas áreas tombadas e na Zona de Preservação Histórica só poderá ser feita mediante prévia consulta aos órgãos técnicos competentes.

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel comercial possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 50 metros de frente para a Rua Grande, aproximadamente 20 metros de frente para a rua Antonio Rayol, aproximadamente 20 metros de frente para a Rua das Flores, aproximadamente 30 metros de frente para a Rua da Paz.
Configuração:	Irregular
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos.
Acesso:	Rua Grande, Rua São João, Rua das Flores e Rua da Paz.
Topografia:	Irregular
Aproveitamento	Sobre o terreno encontra-se construído o Shopping Colonial, de São Luís. Sendo um conjunto composto por 12 lojas, entre 25,69m ² e 1.792,32m ² . Pode-se dizer que o terreno está aproveitado de forma eficiente para a finalidade com a qual foram projetadas as construções.



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH PRO

colliers.com.br

10

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	imóvel comercial
Área Construída	N/I
Área Bruta Locável	7.509,95m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estrutura:	Concreto - moldado <i>in loco</i>
Piso:	Porcelanato
Paredes:	Gesso com pintura
Fornos:	Forno modular na área de vendas e laje aparente nas áreas técnicas

colliers.com.br

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,30, com previsão de R\$ 4,98 e R\$ 4,85 para 2022 e 2023, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após as medidas de isolamento necessária à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2020 fechou em 3,47%, sendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, de 3,50% e 3,25% em 2022 e 2023, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando a 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2021, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história. Para os dois próximos anos, as projeções são de 4,75% no primeiro e de 6,00% no segundo.

Com relação ao PIB (Produto Interno Bruto), a previsão de fechamento para o ano de 2020 é de queda em torno de 4,05%, segundo o banco central. Já para os próximos anos é esperando um crescimento próximo a 2,50%, de acordo com o último Relatório Focus.

A completa normalização da atividade econômica depende da disponibilidade de uma vacina eficaz contra a Covid-19. Enquanto isso, a economia continuará demandando a continuidade de programas de apoio a empresas e famílias.

No 2º trimestre de 2020, o recuo mais intenso pelo lado da demanda foi registrado pelo investimento: -15,5% frente ao trimestre anterior, com ajuste sazonal, condicionado pela paralisação de projetos em andamento e o adiamento de novos planos. Outro aspecto importante foi a intensidade da queda do consumo das famílias, de -12,5%, se aproximando

colliers.com.br

12

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



muito da retração do investimento. O consumo do governo também teve importante impacto contracionista (-8,8%, com ajuste).

O número total de ocupados (82 milhões de pessoas em maio-julho/2020) representa queda de 12,3% em relação ao mesmo período do ano passado. Os totais de rendimentos efetivamente recebidos nesse período (R\$ 185,6 bilhões) é o menor desde 2012 e representa queda de 13,3% em relação ao mesmo período de 2019.

Por outro lado, as exportações cresceram sob a positiva influência da safra e do controle do surto de corona vírus na China, ao mesmo tempo que as importações recuaram 13,2% frente ao trimestre anterior, descontada a sazonalidade.

O Relatório Focus aponta para 5% de crescimento industrial em 2020, com projeções menos otimistas para 2022 e 2023, de 2,40% e 2,60%, respectivamente.

Panorama do Setor

No último ano o setor varejista composto pelas lojas de departamentos e redes de Shopping Centers, que dependem de um grande fluxo de pessoas, foram diretamente impactados de forma negativa pela crise do corona-vírus devido as condições de distanciamento social e restrições do comércio, em contraposição ao e-commerce que apresentou um aumento significativo do volume de vendas.

Segundo a última divulgação do IBGE, apesar do cenário incerto, o setor varejista nacional encerrou o ano de 2020 com aumento de 1,2% no volume de vendas em relação a dezembro de 2019.

Quanto ao setor varejista ampliado, que engloba veículos, autopeças e materiais de construção, para o mesmo período mencionado, houve uma queda de 1,5% no volume de vendas.

No âmbito nacional, as atividades com os melhores resultados de volume de vendas são as de consumo de móveis, eletrodomésticos, perfumaria, artigos farmacêuticos, hiper e supermercados. Sendo este um reflexo do regime de trabalho *home office* e do auxílio emergencial como suporte financeiro cedido pelo Governo Federal aos trabalhadores informais.

As atividades que demonstraram os piores resultados nos volumes de vendas estão relacionadas ao consumo de livros, papelaria, vestuário e equipamentos de informática, além de veículos, autopeças do setor varejista ampliado.

colliers.com.br

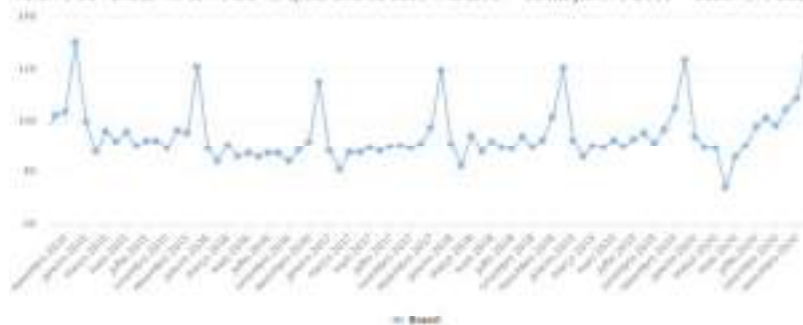
DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

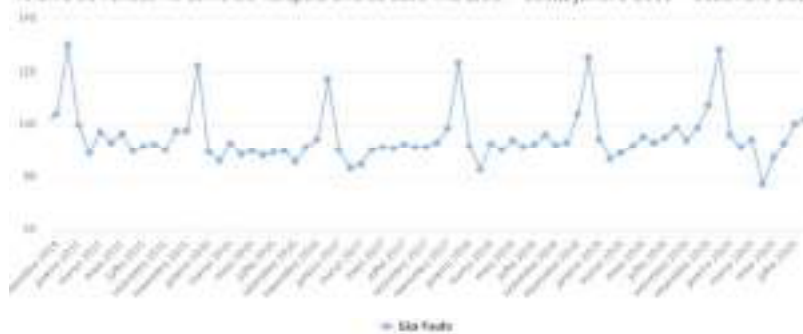
VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



Volume de vendas no comércio varejista (índice base fixa (2014=100), janeiro 2000 – dezembro 2020)



Volume de vendas no comércio varejista (índice base fixa (2014=100), janeiro 2000 – dezembro 2020)



colliers.com.br

14

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



Mercado Imobiliário Local

As alterações no comportamento cotidiano e no padrão de funcionamento de serviços causadas pela pandemia do Covid-19 tiveram influência no mercado local, mas demonstram forte recuperação nos últimos meses.

Apesar de o imóvel como um todo ser único existem outras oportunidades de lojas vagas no entorno, sendo o mercado de imóveis comerciais do setor de varejo caracterizados por uma grande disponibilidade de ofertas, com redução dos valores, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação no momento de fechar negócio.

Analisando o mercado de varejo, em relação a liquidez do imóvel, sua boa localização com alta exposição aos pedestres, além das características como estado de conservação em relação a ocupação circunvizinha, caracterizam um atrativo para consumidores e transeuntes. O contexto socioeconômico atual é o principal fator que não favorece a comercialização do imóvel.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para locação:	Pequena
Prazo de Absorção para Locação:	18 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Público-alvo:	Incorporadores e investidores de grande porte

colliers.com.br

15

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, seriam projetados contratos hipotéticos que substituiriam, na mesma razão, os contratos vigentes. Neste trabalho, foi informado pelo cliente que o contrato atual, que se encerra em 2023, será renovado por mais 120 meses. Sendo assim, após o término do contrato vigente, consideramos uma renovação automática nos moldes conforme informado pelo cliente.

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



7.3 VALOR DE VENDA

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.3.1 PREMISSAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas nas informações históricas dos imóveis avaliados.

7.3.2 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as receitas de locação do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 3.552.388,00
Potencial total de receitas	R\$ 3.552.388,00

Aluguel efetivo – É o aluguel fixo pago pelo lojista, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do locatário.

Tal receita foi projetada com base nas informações fornecidas pelo cliente onde, para os meses de março e abril são projetadas receitas de R\$ 190.000,00, a partir do mês de maio até o vencimento do contrato original, o valor retorna para o valor base corrigido pelo índice do contrato (IPCA) considerando um desconto de 10% (conforme informado pelo cliente), sendo assim, até o encerramento do contrato atual, em abril de 2023, foi considerado a quantia de 311.700,00.

Após o vencimento do contrato inicial, também conforme informação fornecida pelo cliente, foi considerada uma renovação contratual, onde ficou definido um aluguel nominal de R\$ 175.000,00 por parte do inquilino atual, acrescido a essa receita o valor arredondado de R\$ 90.000,00 mensais provenientes das sublocações (valor definido com base nos contratos vigentes do imóvel).

Vacância estrutural e inadimplência – A partir de maio de 2023, quando o proprietário passará a receber as receitas provenientes das sublocações foram projetadas vacância estrutural de 5% e inadimplência de 2%.

colliers.com.br

17

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



7.3.3 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Devido ao formato do contrato os encargos projetados, como manutenção condominial e IPTU, ficam a cargo do inquilino e por este motivo foram desconsiderados.

7.3.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

FRA – Fundo de Reposição do Ativo – O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Devido a sua recente reforma, considerou-se para este imóvel um FRA de 2,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

Comissão de Venda – A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 2,00% do valor de venda.

colliers.com.br

18

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



7.3.5 OUTRAS PREMISSAS

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

Horizonte de análise	A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de março de 2021.
Taxas de crescimento real de aluguel	1% a partir do segundo ano
Probabilidade de renovatória	Conforme informado pelo cliente, o contrato atual, de vigência até 2023, será renovado por mais 10 anos, com término em 2033, sendo assim o contrato principal extrapola o horizonte de análise, e não é considerada probabilidade de renovatória. Já para as lojas sublocadas, foi considerado uma probabilidade de renovação de 75%.
Carência inicial para novos contratos	3 meses
Fluxo de caixa projetado	Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado no anexo II

colliers.com.br

19

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



7.3.6 VALOR JUSTO PARA VENDA

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação dos conjuntos avaliados. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e a segunda é o Terminal Cap Rate, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise.

Taxa de desconto

A taxa de desconto de 9,00% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Terminal cap rate

Ao término do período de análise foi simulada a venda do imóvel através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 8,50% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 10º ano de operação.

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o valor da propriedade é em números redondos:

Valor Justo para Venda: R\$ 38.000.000,00**(Trinta e oito milhões de reais)**

colliers.com.br

20

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Laudo de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor Justo para Venda: R\$ 38.000.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Valor Justo para Venda pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor Justo para Venda: R\$ 38.000.000,00**(Trinta e oito milhões de reais)**

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.

colliers.com.br

21

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Lauda de Avaliação

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.



9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 22 (vinte e duas) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 09 de março de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

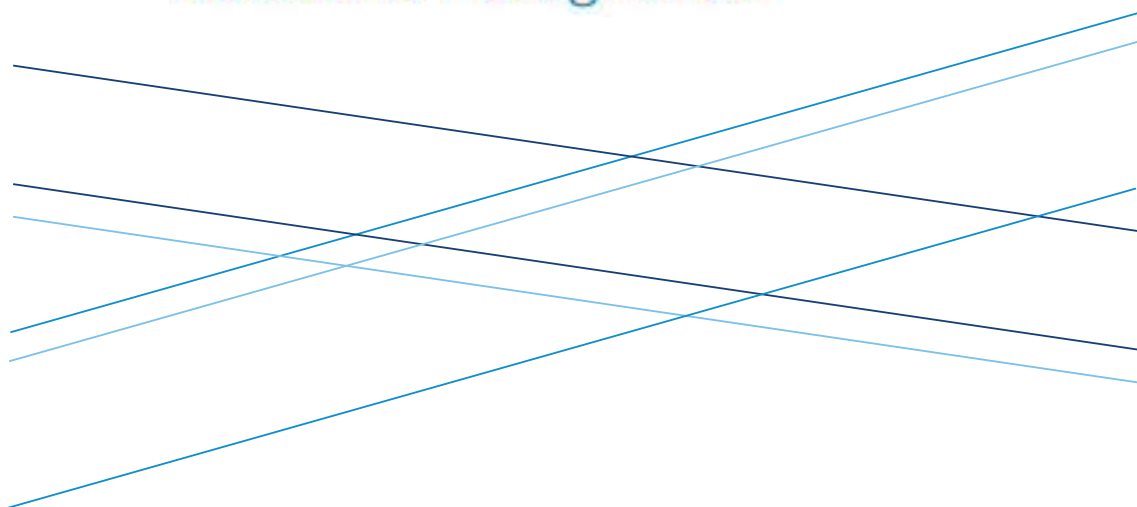
colliers.com.br

22

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Anexo I

Relatório Fotográfico



colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2



Fachada do Imóvel



Vista externa do imóvel

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2



Vista externa do imóvel - imóvel à esquerda



Vista externa do imóvel - Imóvel a esquerda (Rua Grande)

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2



Vista externa do imóvel – imóvel a esquerda (Rua das Flores)



Vista geral do imóvel – Circulação horizontal

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2



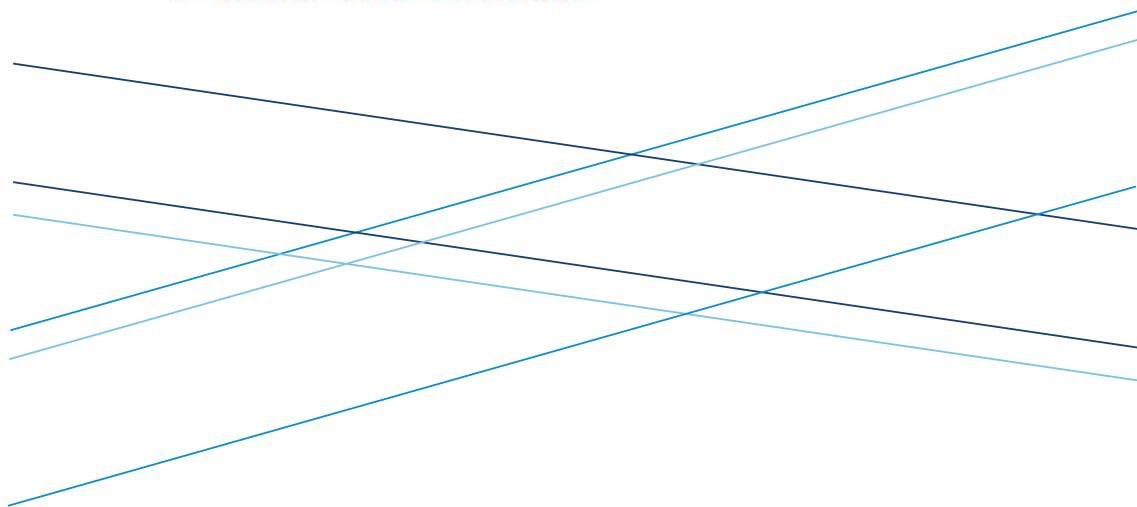
Vista geral do imóvel

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Anexo II

Fluxo de Caixa



colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

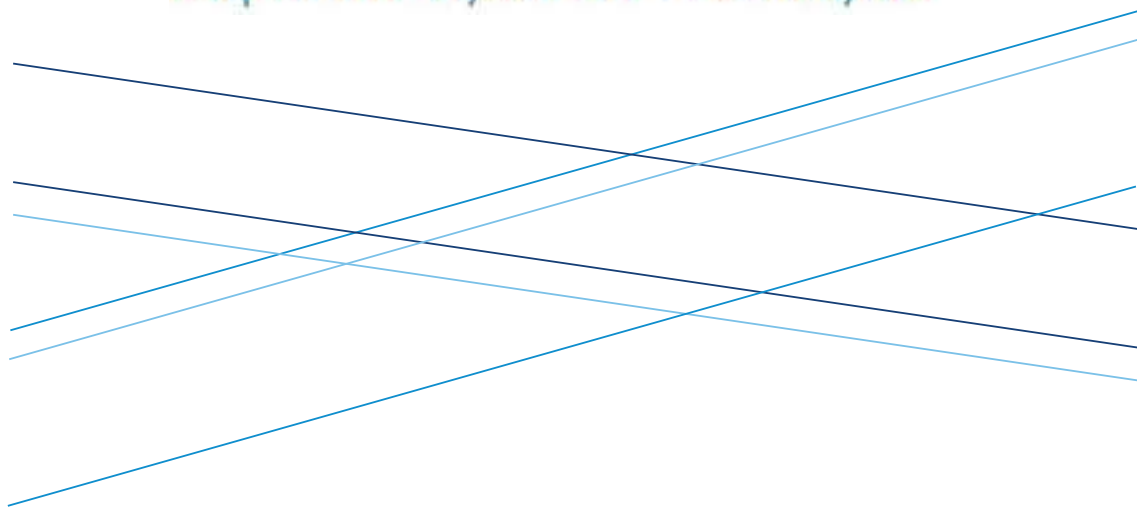
Vinci - São Luís - Resumo Anualizado										
Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação Potencial	3.552.388	3.806.203	3.463.378	3.487.111	3.507.582	3.390.678	3.563.192	3.594.879	3.629.202	3.665.484
vacância e Inadimplência	0	0	-176.123	-244.098	-245.531	-230.361	-249.423	-251.642	-254.044	-256.584
Total de Receitas	3.552.388	3.806.203	3.287.255	3.243.013	3.262.051	3.160.317	3.313.769	3.343.237	3.375.158	3.408.900
Resultados Operacionais Líquidos	3.552.388	3.806.203	1.287.255	3.243.013	1.262.051	1.160.317	3.313.769	1.943.237	1.375.158	3.408.900
Carregados de Locação & FRA										
Fundo de Reposição de Ativo	71.048	76.124	65.745	64.860	65.241	63.206	66.275	66.865	67.503	68.178
Total	71.048	76.124	65.745	64.860	65.241	63.206	66.275	66.865	67.503	68.178
Para o titular										
Valor Residual										40.104.706
Comissão de Venda										802.094
Valor de Venda Líquido										39.302.612
Fundo de Caixa	3.481.340	1.730.079	1.221.510	1.178.153	1.196.810	3.097.111	1.247.494	3.276.372	1.307.655	42.643.234

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Anexo III

Especificação da Avaliação



colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Valor Justo para Venda – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda					
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		De conjuntura	Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários	Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada	Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3	Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado	Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

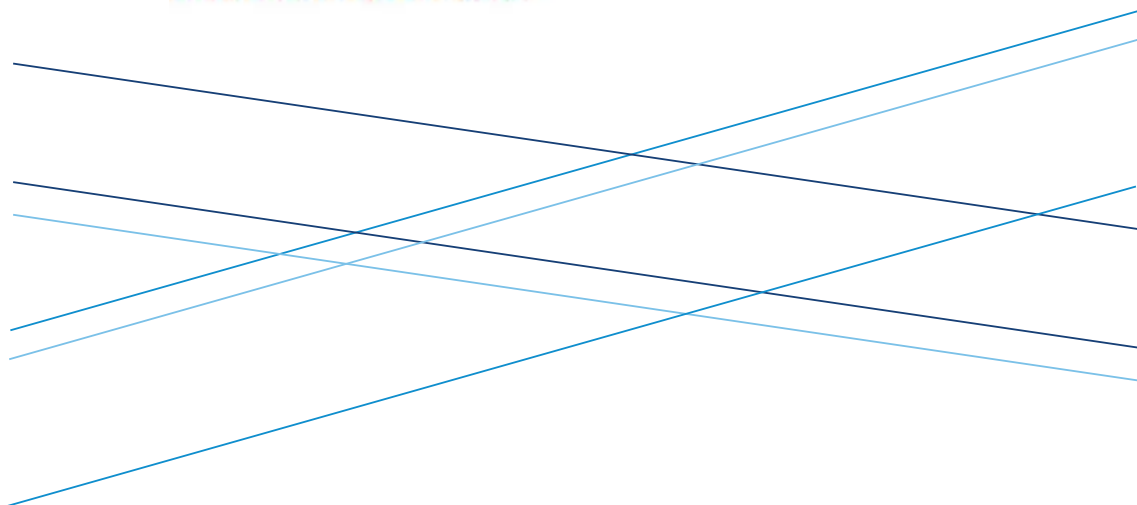
Para indicação de valor			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Anexo IV

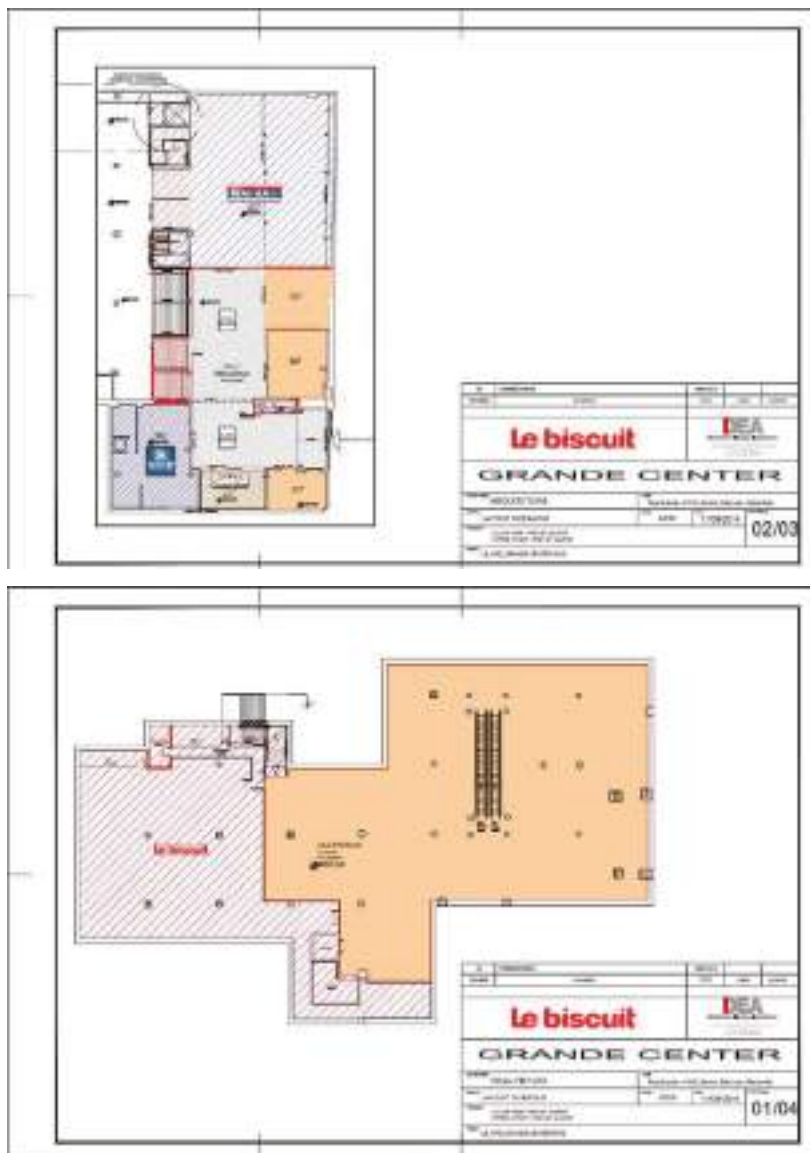
Documentos



colliers.com.br

The image displays two architectural floor plans of the Grande Center building. The top plan is labeled '03/03' and the bottom plan is labeled '05/05'. Both plans show the layout of the building, including rooms, corridors, and a central atrium. The plans are signed 'le biscuit' and 'IEA'.

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA COM FIM ESPECÍFICO PARA LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, LOJAS LE BISCUIT S/A, E, DE OUTRO, A ÁREA IMOBILIÁRIA LTDA., CONFORME ABaixo MELHOR SE DECLARA:

Pelo presente instrumento particular de contrato de consultoria imobiliária com fim específico para locação e outras avenças, comparecem as partes a seguir identificadas, de um lado, **LOJAS LE BISCUIT S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.233.389/0006-40, com endereço na Av. Manoel Luiz Ferreira, 1254, Anjos, Salvador, Bahia – CEP nº 40.045-600, neste ato estando representada nos termos de seu estatuto social, adiante identificado apenas como **CONTRATANTE**, e, de outro lado, **ÁREA IMOBILIÁRIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Luís/MA, na Avenida Grande Oriente, nº 2, Qd. 51, Jd. Renascença, CEP nº 65.079-180, inscrita no ERI/CEM sob o nº 14284 e no CNPJ/ME sob o nº 08.075.549/0001-40, neste ato representada por seu sócio-gestor, Sr. **RODRIGUES DA SILVA**, brasileiro, casado, empresário, portador da C.I. nº 2918261207/0257MA e do CPF/ME nº 268.815.345-53, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominada apenas **CONTRATADA**, partes estas que têm entre si justo e contratado o que segue:

DAS DECLARAÇÕES DE VONTADE

CLÁUSULA PRIMEIRA – Através do presente instrumento, as partes (**CONTRATANTE** e **CONTRATADA**) aqui fazem o presente contrato de consultoria imobiliária com fim específico para locação e outras avenças, tendo em vista o objeto do presente contrato e o conhecimento do seu conteúdo e alcance, são justas e acordadas o presente contrato, entendido que este negócio jurídico se regulará pelos princípios da probidade e da boa-fé, mediante as cláusulas e condições aqui contidas.

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente contrato de consultoria imobiliária com fim específico para locação e outras avenças, tem por base a Lei nº 6.530, Art. 20, item II, de 12/09/76, na Redação dada pela Lei nº 8.206/91, de 15/12/91 e nos artigos 721 a 723 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA TERCEIRA – A **CONTRATANTE** declara que não existe nenhum impedimento de ordem legal e/ou física que impossibilite a promessa e/ou realização da locação e a posse em si, sobre os imóveis (ou/ps contemplados) objetos deste contrato, de forma mansa e pacífica, no mesmo que colige-se em vista as obrigações naturais decorrentes de uma eventual locação;

Parágrafo Único. A **CONTRATANTE** declara que se responsabiliza de forma exclusiva por todas as informações prestadas acerca dos imóveis objetos do presente contrato.

DO OBJETO

CLÁUSULA QUARTA – O objeto do presente instrumento é a consultoria imobiliária com fim específico para a locação das lojas existentes no antigo SHOPPING OLÍMPIA, localizado na Rua Grande, no centro antigo e comercial da cidade de São Luís/MA, de posse do **CONTRATANTE** e que será reformado e redesignado como centro comercial pela mesma. As partes desde já definem o projeto em questão como sendo "PRIMEIRO GRANDE SHOP", definição que persistirá durante o período de vigência da definição do novo nome comercial do empreendimento, localizado na Rua Grande Cruz, 875, Centro, São Luís, melhor descrito como sendo:

1 – 21 (Vinte e Uma) unidades, com as seguintes metragens: LOJA 01 – 48,43m²; LOJA 02 – 81,32m²; LOJA 03 – 57,53m²; LOJA 04 – 298,26m²; LOJA 05 – 80,47m²; LOJA 06 – 870,00m²; LOJA 07 – 194,00m²; LOJA

08 – 194,00m²; LOJA 09 – 194,00m²; LOJA 10 – 194,00m²; LOJA 11 – 194,00m²; LOJA 12 – 194,00m²; LOJA 13 – 194,00m²; LOJA 14 – 194,00m²; LOJA 15 – 194,00m²; LOJA 16 – 194,00m²; LOJA 17 – 194,00m²; LOJA 18 – 194,00m²; LOJA 19 – 194,00m²; LOJA 20 – 194,00m²; LOJA 21 – 194,00m².



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

09 – 80,00m²; LOTA 10 – 135,00 m²; LOTA 11 – 40,00m²; LOTA 12 – 40,00 m²; LOTA 13 – 55,00m²; LOTA 14 – 33,00m²; LOTA 15 – 33,00m²; LOTA 16 – 33,00m²; LOTA 17 – 33,00m²; LOTA 18 – 36,00m²; LOTA 19 – 36,00m²; LOTA 20 – 36,00m²; LOTA 21 – 36,00m²; LOTA 22 – 36,00m². Tudo devidamente distribuído, conforme projeto desenvolvido pela CONTRATANTE.

CLÁUSULA QUINTA – Os atos de planejamento comercial necessários para a locação, bem como, o ato de locação em si, das lojas do empreendimento acima descrito serão desenvolvidos com exclusividade pela CONTRATADA, ou, para tanto, e seu livre e exclusivo critério, poderá conceder outras instalações parciais, estranhas a este contrato, para fins auxiliares nas locações em questão.

I – As partes definem que por serviço de consultoria imobiliária se entende toda e qualquer ato praticado pela CONTRATADA, necessário para o êxito do objeto deste contrato, tal como:

- a) **PLANEJAMENTO DAS LOCAÇÕES** – Consultoria de mercado/comercial necessária para a elaboração de todo e qualquer projeto arquitetônico e/ou de engenharia, tal como: mapeamento, acabamentos, modelagens, cores, espaços em geral, serviços, taxas de retorno da locação, formas de financiamentos das Cessão de Direito de Uso ao cliente final, planejamento das Cessão de Direito de Uso, acompanhamento do projeto, planejamento da mídia em geral, em fim, tudo aquilo que o mercado/consumidores observem/visitem/depois da obra de locação um imóvel.
- b) **LOCAÇÃO** – divulgação/publicidade (O&A) imóvel(s) ofertado(s) junto ao mercado, intermediação no processo de acordo entre a CONTRATANTE e os CLIENTES (contrato de locação e pagamento das Cessão de Direito de Uso), entre toda e qualquer atividade própria do corretor de imóveis disposta na Lei nº. 6.532/1978, nos artigos 717 a 728 e demais da Código Civil Brasileiro e nas Resoluções do CCB-ECI.

Parágrafo primeiro. Caso a CONTRATADA compartilhe as suas atividades, com outra imobiliária deverá assumir a responsabilidade pelos atos praticados por esta última, bem como, permanecer como única responsável pelo gerenciamento global das locações do empreendimento.

Parágrafo segundo. O objeto do presente contrato não engloba os atos de administração do empreendimento após a locação, ou seja, as obrigações da CONTRATADA findam após a assinatura do contrato de locação entre CONTRATANTE e o CLIENTE, sendo aquela remunerada tão somente pelo ato de locação em si. Entretanto, nada impede que as partes transajorem no futuro, atribuindo de forma expressa e escrita à CONTRATADA a responsabilidade de administrar as locações do empreendimento, que nesta hipótese, será tratado como um novo contrato comercial, ou seja, sem as particularidades próprias de um shopping center.

CLÁUSULA SEXTA – A CONTRATANTE declara saber que as obrigações da CONTRATADA são obrigações de meio e não de resultado, logo, não havendo que se falar em perdas e danos pelo eventual insucesso do empreendimento/particípio caso a CONTRATADA tenha empregado todas as meios possíveis e necessários para o êxito do negócio, neste caso tornará-se como parâmetro de razoabilidade ações imobiliária e de corretagem próprias da praxe empresarial da cidade de São Luís, capital do Estado do Maranhão.

DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA SÉTIMA – Que assim sendo, as partes (CONTRATANTE e CONTRATADA), acordam que pelos serviços prestados (PLANEJAMENTO e VENDAS DAS CESSÕES DE DIREITO DE USO – “Cessão”) será pago a comissão/corretagem de 6% (seis por cento), sobre o valor cobrado a

CONTRATO DE ARRENDAMENTO Nº 001/2022, de 14/04/2022, entre as partes

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

8

Parágrafo segundo – Caso a CONTRATANTE atreva os registros das comissões da CONTRATADA, sobre o valor devido, será acrescido multa de 2% (dois por cento), mais correção monetária e juros legais desde já fixados na base de 1% (um por cento) ao mês até a data do efetivo pagamento;

Parágrafo terceiro – Caso o recebimento das comissões não pagas seja judicialmente por meio de ação própria, ao valor principal – devidamente atualizado no forma do Parágrafo segundo da Cláusula Nona, acima transcrita – será acrescido multa no importe de 50% (des por cento) sobre o valor de ação, ou seja, sobre o total executado;

CLÁUSULA DÉCIMA – Na hipótese da CONTRATANTE dispensar os serviços da CONTRATADA e não algum negócio já iniciado se realize posteriormente (VENDAS DE CESSÃO DE DIREITO DE USO e/ou LOCAÇÃO), como fruto da sua mediação e/ou de qualquer dos seus representantes, os honorários serão devidos à CONTRATADA;

DA EXCLUSIVIDADE

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – O objeto da presente instrumento será exercido de forma exclusiva pela CONTRATADA, que a seu livre critério poderá a qualquer momento realizar parcerias com outras imobiliárias e/ou com outros corretores autônomos para o cumprimento das obrigações a ela impostas, desde que não se oponham aos interesses da CONTRATANTE. Nesta hipótese, toda a responsabilidade jurídica e os custos desta transação serão arcados pela CONTRATADA;

Parágrafo único. Caso um terceiro interessado procure a CONTRATANTE diretamente para adquirir as lojas do empreendimento (CESSÃO DE DIREITO DE USO e/ou LOCAÇÃO) objetos deste contrato, ela (CONTRATANTE) se obriga a repassar a intermediação do negócio, ocasião em que haverá um abatimento de 30% no pagamento da CDU a do valor da 1ª Locação;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer momento, desde que realizada comunicação prévia com antecedência de 15 dias e desde que seja garantido o pagamento dos negócios já concretizados;

DA OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A CONTRATADA fica obrigada a prestar o serviço de consultoria imobiliária, assim definido, no exercício restrito da atividade própria do corretor de imóveis – consultoria imobiliária – disposto na Lei 6.584/1978, nos Artigos 722 a 729 e outros do Código Civil Brasileiro e nas Resoluções do COFECI;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A CONTRATADA compromete-se quando da assinatura deste instrumento a representar a CONTRATANTE de forma que não distorça as informações sobre os produtos e serviços oferecidos, ou seja, adequando-se as que for por este estabelecido, sob pena de responsabilizar-se por eventual omissão ou informação que não tiver sido com este previamente acordado;

E – As informações sobre os produtos e serviços serão devidamente descritas e entregues pela CONTRATANTE, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a partir da assinatura deste contrato, não podendo haver alteração das mesmas, salvo após comunicação expressa por escrito da CONTRATADA;

CONTRATO DE INTERMEDIACÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

8 – A **CONTRATADA** poderá ser consultada sobre questões relativas ao mercado imobiliário, mais precisamente quanto ao planejamento das vendas das Casas de Direto da Uta, das Inovações, do projeto arquitetônico e de engenharia (vidão térmico/termoacústico).

10 – Além dos custos relativos aos atos de arquitetura, engenharia e construção, os custos cartórios, administrativos, legais, advocatícios, minutas de contratos em geral, estudos de planejamento tributário, contábil, de consultoria e assessoramento que não sejam de uma natureza alheia de qualquer outro tipo resultante da relação contratual, ou necessário para a materialização da relação contratual (contrato), a ser firmado entre o **CLIENTE** e a **CONTRATANTE**, terão da mesma responsabilidade desta última, ou daquela quando a lei assim expressamente determinar, não havendo que se falar em qualquer responsabilidade/parcial/solidariedade por parte da **CONTRATADA**.

11 – Tendo em vista que os atos de divulgação e de publicidade do negócio são de responsabilidade exclusiva da **CONTRATADA**, os custos materiais tais como gráficos em geral, divulgação na mídia (rádio, televisão, jornais, revistas, internet, etc.), maquetes, placas externas, com a construção e manutenção do mundo de vendas (ut. água, funcionários, segurança, etc.), construção e decoração/modista das lojas decoradas, se houver, ou outros equivalentes, são atos exclusivos de própria **CONTRATADA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – As partes acordam que exercem as suas atividades de forma própria e autônoma, sem interferência entre si, logo, não havendo que se falar em responsabilidade solidária e/ou subsidiária decorrente das obrigações, contratos, atos e ações que cada uma delas desenvolver/realize no exercício das suas atividades previstas neste instrumento. Tal entendimento se aplica para as responsabilidades/obrigações contratuais, civis, trabalhistas, tributárias ou qualquer outra em geral decorrente ou não do presente pacto.

DO NÃO ARREPENDIMENTO E DA RESCISÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Este contrato e as obrigações aqui dispostas, são irrevogáveis e irretiráveis, não comportando, portanto, arrependimento de qualquer das contratantes, que, assim, renunciou expressamente a essa faculdade, prevista no art. 420 do Código Civil, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – As partes declaram que o presente contrato é firmado por prazo de 12 (doze) meses, sendo também irrevogável e irretirável, só podendo findar após o seu pleno adimplemento e/ou por meio do inadimplemento de uma das partes ou por meio do dano análogo.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – As partes declaram que o presente contrato também foi lido e entendido pelas suas respectivas advogadas, que rubricam todos os folhos do presente instrumento, e que elas manifestam de forma adequada e clara sobre os direitos e obrigações, bem como, sobre os respectivos riscos jurídicos da recusa equitativa no cumprimento das obrigações aqui dispostas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – O presente contrato é feito entre as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, em caráter irrevogável e irretirável, desde que as obrigações aqui assumidas estejam totalmente cumpridas e satisfeitas, obrigando-se estas mesmas partes a manterem este instrumento para sempre lido, e lido e válido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – As partes elegem o foro de Comércio de Salvador – Bahia para debate e processar ações derivadas deste negócio jurídico, com renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja de que venham a ser, independentemente da domicílio ou residência atual ou futura das contratantes.

Contrato de Compra e Venda de Imóvel nº 001/2022, de 14/09/2022, de 14/09/2022

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

6


É por estarem justas e contradas, assinam a presente instrumento em 02 (dois) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (dois) testemunhas abaixo assinadas, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Luís - MA, 08 de março de 2013.


LÓIAS LE BISCUIT S/A
CONTRATANTE


ARRETIPOGRAFIA LIDA
CONTRATADA

TESTEMUNHAS:


João Jorge C. Soares
CPF nº 002.201.143-04
RG nº 10.113.298-4 - SÃO PAULO.


Pamela Vasconcelos Finkler Alencar
CPF nº 052.297.493-86
RG nº

COPIA(S) PARA: ARRETIPOGRAFIA LIDA, Rua...



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO BUILT-TO-SUIT DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial, em que são Partes:

CIRCUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Ataulfo de Paiva, 153, 5ª e 6ª andares, parte, Loble, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 15.296.527/0001-82, neste ato representada na forma de seu Controle Social, doravante denominada "**LOCADORA**";

LOJAS LE BISCUIT S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Avenida Mário Leal Ferreira, 1954, Brotas, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 40285-600, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.233.389/0001-55, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "**LOCATÁRIA**", e quando em conjunto com a LOCADORA denominadas "**Partes**".

CONSIDERANDO QUE:

- (a) A LOCATÁRIA é uma sociedade empresária que tem como objeto social a atividade de comércio varejista e atacadista de artigos diversos;
- (b) A LOCATÁRIA tem interesse em realizar a expansão de suas atividades na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, mediante a abertura de uma loja comercial, sendo certo, contudo, que, dado o perfil específico de seu negócio, a LOCATÁRIA não tem interesse em locar os imóveis padrões oferecidos pelo mercado, tampouco de imobilizar investimentos e dispor de recursos próprios para aquisição e reforma de imóvel para implantar a pretendida loja comercial;
- (c) A LOCATÁRIA identificou um imóvel com localização e vocação compatíveis com a atividade por ela pretendida, que necessita de reformas para adequar às suas necessidades específicas;
- (d) A LOCATÁRIA apresentou proposta de negócio à LOCADORA que tem por objeto, dentre outras, a realização de investimentos no mercado imobiliário com vistas à



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

aquisição e desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, projetados de acordo com as necessidades operacionais específicos destes;

(e) A LOCADORA manifestou interesse na aquisição do imóvel apresentado com o objetivo de locar o imóvel à LOCATÁRIA por longo prazo;

(f) As Partes acordaram as condições negociais para que a LOCADORA: (i) adquira o imóvel arrendado pela LOCATÁRIA, devidamente identificado na Cláusula 1.1, infra, (ii) execute a reforma do dito imóvel de acordo com as necessidades específicas da LOCATÁRIA e respeitado o limite e demais condições abaixo estabelecidas, e (iii) ceda o seu uso à LOCATÁRIA, a fluio da locação, na modalidade denominada "built-to-suit";

Decidem as partes celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Built-to-suit de Imóvel para fins Comerciais ("**Contrato de Locação**" ou "**Contrato**") de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: LOCAÇÃO E CONDIÇÃO SUSPENSIVA.

1.1. Sujeito ao atendimento das Condições Precedentes previstas na Cláusula 1.4 abaixo, pelo presente Contrato de Locação a LOCADORA cede em locação o imóvel situado na Rua Osvaldo Cruz, n.º 415, no Município de São Luís, Estado do Maranhão, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula n.º 43.579 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Comércio de São Luís, Estado do Maranhão ("**Imóvel**"), bem como todas suas benfeitorias presentes e futuras, em favor da LOCATÁRIA.

1.2. Tendo em vista que a aquisição e reforma do Imóvel serão feitos exclusivamente para atender ao interesse específico da LOCATÁRIA, as Partes reconhecem expressamente que o presente Contrato de Locação é celebrado nos moldes "built-to-suit", nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012 ("**Lei de Locações**").

1.3. O Imóvel ora locado deverá ser usado única e exclusivamente para fins de exploração de atividade de comércio varejista, conforme atualmente exercida pelas Lojas Le Biscuit no território nacional, respondendo a LOCATÁRIA pelo bom e regular uso do Imóvel, em especial, mas não exclusivamente, no que se refere às posturas, sejam municipais, estaduais ou federais, e direitos de vizinhança.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

1.4. A eficácia e os efeitos do presente Contrato de Locação estão condicionados, em caráter suspensivo, à: **(a)** celebração entre a LOCADORA e os proprietários do Imóvel de negócio jurídico que transfira à LOCADORA direito de posse e/ou propriedade do Imóvel; **(b)** imissão efetiva da LOCADORA na posse do Imóvel; e **(c)** obtenção pela LOCATÁRIA da aprovação do Projeto de Melhorias (conforme definido na Cláusula 3.1, infra) junto aos órgãos Federais, Estaduais e Municipais competentes, bem como a obtenção de todas e quaisquer licenças para a execução do Projeto de Melhorias ("**Condições Suspensivas**").

1.5. Uma vez superadas cumulativamente as Condições Suspensivas, a LOCADORA deverá notificar a LOCATÁRIA para que esta seja imitada na posse do Imóvel, no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da notificação. Caso a LOCATÁRIA deixe de receber a posse do Imóvel, será ela considerada automaticamente imitada na posse, para todos os fins deste instrumento.

1.6. Caso uma ou mais das Condições Suspensivas não tenha sido implementadas em até 90 (noventa) dias contados da presente data, e respeitada a Cláusula 1.6.1. abaixo, poderão as Partes dar por resolvida a presente Locação, desobrigando as Partes de tudo quanto previsto neste Contrato, sem que nada seja devido de uma parte à outra, seja a que título for.

1.6.1. As Partes declaram que o prazo estipulado na Cláusula 1.6. acima foi estipulado objetivando ser compatível com os prazos assumidos pela LOCADORA em face dos atuais proprietários e vendedores do Imóvel, sendo certo que conforme instrumento de promessa de compra e venda do Imóvel a ser celebrado entre a LOCADORA e os atuais proprietários o prazo de 90 (noventa) dias poderá ser prorrogado entre a LOCADORA e os proprietários do Imóvel por mais de 60 (sessenta) dias. Dessa forma, caso seja garantido à LOCADORA mais 60 (sessenta) dias para o cumprimento de suas obrigações frente aos atuais proprietários, o prazo estipulado na Cláusula 1.6. deverá ser prorrogado por mais 60 (sessenta) dias, permanecendo em vigor o Contrato por esse período.

CLÁUSULA SEGUNDA: PRAZO DE VIGÊNCIA E DE EFICÁCIA:

2.1. O presente Contrato de Locação é válido e deverá ser respeitado pelas Partes a partir da data da sua assinatura até o término do Prazo de Eficácia (abaixo definido).



colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

2.1.1. Sujeito ao atendimento das Condições Suspensivas, a eficácia do negócio jurídico da presente locação vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data em que a LOCATÁRIA for iniciada na posse do Imóvel, expresse ou tacitamente, nos termos da Cláusula 1.5. acima ("Prazo de Eficácia").

2.2. Salvo na hipótese de prorrogação do Contrato de Locação, encerrado o Prazo de Eficácia a LOCATÁRIA se obriga a devolver o Imóvel à LOCADORA, nas condições previstas na Cláusula Décima Primeira, independente de qualquer notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

2.3. A LOCATÁRIA, no prazo de até seis meses antes do prazo final da locação, manifestar seu interesse na renovação da locação mediante o envio de notificação para a LOCADORA ("Notificação de Renovação").

2.3.1. A Notificação de Renovação deverá detalhar, no mínimo, as seguintes condições: (a) prazo de locação; (b) o valor de aluguel mensal proposto; (c) garantia em favor da LOCADORA; e (d) principais condições.

2.3.2. No prazo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento da Notificação de Renovação, a LOCADORA e a LOCATÁRIA deverão negociar de boa-fé os termos apresentados pela LOCATÁRIA na Notificação de Renovação.

2.3.3. Caso as Partes não cheguem a um acordo sobre a prorrogação do presente Contrato de Locação no prazo estipulado na Cláusula 2.3.2. acima, a LOCADORA estará livre para negociar a locação do Imóvel com terceiros e o Contrato de Locação será considerado encerrado na data do término do Prazo de Eficácia, sem prejuízo dos direitos das Partes previstos neste contrato.

2.3.4. Considerando as características atípicas do presente Contrato de Locação, o qual é celebrado de acordos com o artigo 54-A da Lei de Locações, as Partes declaram que na hipótese de prorrogação da presente locação, as Partes deverão celebrar um novo contrato de locação típico o qual deverá ser regido pelas normas cogentes da Lei de Locações, sem aplicabilidade do artigo 54-A da referida Lei.

CLÁUSULA TERCEIRA: APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DO PROJETO DE MELHORIAS.



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

3.1. As Partes declaram que, para o devido aproveitamento do Imóvel pela LOCATÁRIA, deverão ser realizadas as obras definidas no projeto de reforma e melhorias que compõe o **Anexo 3.1.** do Contrato de Locação ("**Projeto de Melhorias**").

3.1.1. As Partes declaram que a execução do Projeto de Melhorias é essencial para a viabilidade da presente Locação, reconhecendo a LOCATÁRIA que dito projeto contém todas as especificações e detalhamentos necessários para que ela possa exercer a atividade pretendida no Imóvel.

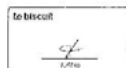
3.2. A LOCATÁRIA declara possuir experiência em reformas e adequação de imóveis às suas necessidades, corpo técnico para a coordenação e contratação de terceiros necessários à execução de obras e expertise na obtenção de aprovações de projetos na cidade de São Luís, Estado do Maranhão.

3.2.1.A LOCATÁRIA deverá emendar seus melhores esforços para obter a aprovação e emissão das licenças necessárias para a execução do Projeto de Melhorias. Caso a LOCADORA verifique, a seu exclusivo critério, que o não cumprimento da alínea "c" da Cláusula 1.4. seja motivada por ato ou omissão da LOCATÁRIA, esta incorrerá nas penalidades previstas no presente Contrato, sem prejuízo de eventual pagamento de perdas e danos em face da LOCADORA.

3.3. Em decorrência do quanto previsto na Cláusula 3.2 e tendo em vista que o Projeto de Melhorias busca dotar o Imóvel de características peculiares à atividade da LOCATÁRIA, a LOCATÁRIA será a única e exclusiva responsável por obter a aprovação do Projeto de Melhorias e todas e quaisquer licenças para sua execução junto aos órgãos Federais, Estaduais e Municipais competentes, bem como coordenar e executar, por si ou terceiros por ela contratados, o Projeto de Melhorias no Imóvel, respeitado o disposto na Cláusula 3.4, infra, quanto ao custeio de tais atos.

3.3.1.A LOCATÁRIA assume toda e qualquer responsabilidade sob a execução e higidez do Projeto de Melhorias, responsabilizando-se pelo cumprimento de todas as leis e normas aplicáveis ao referido Imóvel e ao Projeto de Melhorias.

3.3.2.A LOCATÁRIA declara ter conhecimento que o Imóvel é tombado em sua totalidade pelo Estado do Maranhão, por meio do Decreto Estadual n.º 10.089/86, que dispõe sobre o Tombamento do Conjunto Histórico, Arquitetônico e Paisagístico do Centro de São Luís/MA, e, minimamente, pela União Federal, recaindo o tombamento federal exclusivamente sobre os imóveis



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

com frente para a Rua Antônio Rayol (antigos n.ºs 65 e 41), de acordo com Decreto Lei n.º 25, de 30/11/1937 e Rerratificação da Poligonal de Tombamento do Centro Histórico de São Luís aprovada pelo IPHAN (Processo n.º 454-T-57) e publicada no D.O.U. de 14/04/2011, bem como encontra-se Inserido em acervo reconhecido como patrimônio da humanidade desde 1997, recaído sobre o mesmo as limitações ao direito de propriedade impostas pelo Poder Público, notadamente quanto à realização de alterações construtivas internas e na fachada do Imóvel.

3.3.3.A LOCATÁRIA declara que previamente à assinatura do presente Contrato de Locação realizou vistoria no Imóvel e que está ciente das condições em que o Imóvel se encontra nesta data, declarando, ainda, que a execução do Projeto de Melhorias é compatível com a situação física e estrutural do Imóvel e que nada poderá alegar nesse sentido para eximir-se do cumprimento de suas responsabilidades no âmbito do presente Contrato de Locação.

3.4. Caberá à LOCADORA, quanto à aprovação e execução do Projeto de Melhorias, apenas e tão somente a responsabilidade pelo pagamento dos respectivos custos e despesas até o montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de Reais), observado o cronograma físico-financeiro constante do **Anexo 3.4** do Contrato de Locação ("**Cronograma Físico-Financeiro**").

3.4.1. Em decorrência do previsto nas Cláusulas 3.3 e 3.4, acima, a LOCADORA deverá reembolsar à LOCATÁRIA todas e quaisquer despesas incorridas em razão da aprovação e/ou execução do Projeto de Melhorias, sempre respeitado o limite estabelecido na Cláusula 3.4, acima. Eventuais quantias que superem o mencionado limite, deverão ser suportadas exclusivamente pela LOCATÁRIA.

3.4.2. Até o dia 05 (cinco) de cada mês a LOCATÁRIA deverá apresentar à LOCADORA um relatório individualizando e detalhando (i) as despesas incorridas no mês anterior, o qual deverá estar acompanhado dos respectivos comprovantes de pagamento, e (ii) o andamento da obra até o final do mês imediatamente anterior ("**Relatório de Despesas e de Andamento da Obra**").

3.4.3.A LOCADORA deverá em até 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do Relatório de Despesas e de Andamento da Obra, manifestar sua concordância ou divergência quanto ao mencionado relatório apresentado pela LOCATÁRIA.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

3.4.4. Caso a LOCADORA manifeste alguma divergência quanto ao Relatório de Despesas e de Andamento da Obra, as Partes deverão buscar uma solução amigável para a divergência, devendo, ainda, a LOCADORA realizar o reembolso das Importâncias do Relatório de Despesas e de Andamento da Obra que sejam incontroversas.

3.4.5. A LOCADORA somente realizará o reembolso mensal de valores iguais ou superiores a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil Reais) ("Reembolso Mínimo") e desde que compatíveis com o fluxo previsto no Cronograma Físico-Financeiro. Caso algum Relatório de Despesas e de Andamento da Obra apresente valor inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil Reais), o valor do respectivo Relatório de Despesas será acumulado ao dos meses subsequentes, até que se atinja o valor do Reembolso Mínimo.

3.5. As Partes declaram, expressamente, que o valor estipulado na Cláusula 3.4. acima inclui única e exclusivamente a reforma, melhorias e custos relacionados a implementação e execução do Projeto de Melhorias do Imóvel.

3.5. Uma vez concluída a execução do Projeto de Melhorias, deverão as Partes firmar Laudo de Vistoria descrevendo a situação física do Imóvel, inclusive com fotografias do local, de modo a registrar dita situação ("Laudo de Vistoria Inicial").

CLÁUSULA QUARTA: VALORES DE ALUGUEL E REAJUSTE.

4.1. Em contrapartida à locação do Imóvel, nas moldes built-to-suit, a LOCATÁRIA deverá pagar à LOCADORA, a título de aluguel, o valor mensal de R\$ 234.000,00 (duzentos e trinta e quatro mil reais) ("Valor do Aluguel"), a ser reajustado na forma da Cláusula 4.2, respeitados os descontos previstos na Cláusula 4.2., infra.

4.1.1. A LOCADORA concede à LOCATÁRIA desconto progressivo no Valor do Aluguel nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de vigência da Locação, conforme abaixo estabelecido, sendo certo que a concessão do desconto em nada afeta a incidência do reajuste previsto na Cláusula 4.1.1, infra:

(a) De 1º a 12º mês de vigência, o desconto mensal será de R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais), passando o Valor do Aluguel, nesse período, a corresponder a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

(b) Do 13º a 24º mês de vigência, o desconto mensal será de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), passando o Valor do Aluguel, nesse período, a corresponder a R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), reajustado de acordo com a Cláusula 4.2 abaixo;

(c) A partir do 25º mês de vigência, não haverá mais nenhum desconto.

4.2. Os Valores do Aluguel serão reajustados anualmente ou na menor periodicidade que vier a ser permitida em lei, de acordo com a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser indicado pela LOCADORA, tomando-se como índice-base aquele divulgado no mês anterior ao de assinatura do presente contrato e como índice-final aquele divulgado no mês anterior ao de aplicação do reajuste.

4.3. O Valor do Aluguel deverá ser pago todo dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, na conta corrente nº 32659-3, Agência nº 2373-6, Banco Bradesco, de titularidade da LOCADORA, ou de outra forma que venha a ser indicada oportunamente pela LOCADORA, desde que o faça com no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência em relação à data de vencimento do Valor do Aluguel.

4.3.1. O Valor do Aluguel referente ao primeiro mês de locação poderá ser pago proporcional aos dias de vigência do presente Contrato de Locação no mês de referência, caso o Prazo de Eficácia, na forma da Cláusula 2.1. acima, não se inicie no primeiro dia do mês de referência.

4.4. Sem prejuízo dos direitos conferidos à LOCADORA na Cláusula 10.2. abaixo, o atraso no pagamento do Valor do Aluguel implicará na incidência de multa equivalente a 10% (dez por cento) do respectivo Valor do Aluguel, além da incidência de juros moratórios equivalente a 1% (um por cento) ao mês entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, e de correção monetária, no mesmo período, de acordo com a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

4.5. Tendo em vista tratar-se de locação em modalidade *build-to-suit*, a LOCATÁRIA renuncia expressamente o direito de revisão do Valor do Aluguel, durante a data de assinatura e o término do Prazo de Eficácia do Contrato de Locação, nos termos do Parágrafo Primeiro, do Artigo 54-A da Lei de Locações.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

4.6.

Na forma do artigo 286 do Código Civil Brasileiro, a LOCADORA poderá, a seu exclusivo critério, transferir, ceder e/ou alienar, no todo ou em parte, para qualquer terceiro, os créditos decorrentes do presente Contrato de Locação de Imóvel em face da LOCATÁRIA.

4.6.1. A LOCADORA deverá notificar a cessão do crédito em até 15 (quinze) dias, indicando os novos dados bancários necessários para a efetivação do pagamento dos valores em favor do cessionário.

4.6.2. No caso de atraso no pagamento de quaisquer valores de aluguel em favor do eventual cessionário, este somente poderá realizar protesto e/ou execução em face da LOCATÁRIA caso a LOCATÁRIA não sane seu inadimplemento no prazo de 10 (dez) dias contados da data do recebimento pela LOCATÁRIA de notificação enviada pelo cessionário e/ou representante deste constituindo a LOCATÁRIA em mora.

CLÁUSULA QUINTA: OBRIGAÇÕES DA LOCADORA,

5.1. Sem prejuízo ou redução de qualquer outra obrigação estabelecida em outros dispositivos deste Contrato de Locação ou na lei, a LOCADORA se obriga a garantir o uso pacífico do Imóvel durante o Prazo de Eficácia.

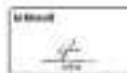
CLÁUSULA SEXTA: OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA,

6.1. Sem prejuízo ou redução de qualquer outra obrigação estabelecida neste Contrato de Locação e/ou na lei, a LOCATÁRIA se obriga a:

- (a) pagar o aluguel na data, local e valor aqui pactuados;
- (b) utilizar-se do Imóvel exclusivamente para a exploração da atividade prevista na Cláusula 1.3, supra, tudo de acordo com as leis e demais normas infra-legais emanadas do Poder Público;
- (c) não utilizar o Imóvel para a guarda de materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos ou de qualquer maneira ou forma perigosos ou prejudiciais à conservação do bem, salvo os de uso interno da empresa, como, por exemplo, materiais de limpeza;



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

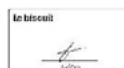
- (d) levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA qualquer dano ou defeito no Imóvel, bem como turbações de terceiros, notificações, intimações ou mesmo simples correspondências de interesse direto ou indireto da LOCADORA que receba no endereço do Imóvel, inclusive aquelas relativas ao próprio Imóvel;
- (e) reparar, imediatamente e às suas próprias expensas, qualquer dano verificado no Imóvel ou instalações, provocados por si, seus funcionários, prepostos, fornecedores ou visitantes;
- (f) realizar todas e quaisquer manutenções necessárias no Imóvel;
- (g) arcar com toda e qualquer despesa decorrente do uso do Imóvel, inclusive mas não apenas as de ligação e consumo de força, luz, gás, água e esgoto;
- (h) permitir a visita, a qualquer tempo, ao Imóvel pela LOCADORA ou por quem esta indicar, inclusive, mas não exclusivamente, eventuais interessados na aquisição do Imóvel, desde que em horário comercial ou, mediante solicitação realizada pela LOCADORA com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas;
- (i) satisfazer, às suas exclusivas expensas, a todas as exigências e intimações dos Poderes Públicos, assumindo a responsabilidade por quaisquer penalidades e sanções a que der causa, inclusive multas e respondendo, ainda, por todos e quaisquer atos decorrentes do exercício de sua atividade ou da realização de obras no Imóvel, inclusive perante repartições públicas e terceiros.

CLÁUSULA SÉTIMA: TRIBUTOS E DESPESAS.

7.1. Durante o Prazo de Vigência do Contrato de Locação, a LOCATÁRIA será responsável por todos e quaisquer tributos, tarifas e/ou despesas de qualquer natureza que incidam ou venham a incidir em relação ao Imóvel e cujo fato gerador ocorra a partir da imissão da posse pela LOCATÁRIA, incluindo, mas não se limitando a: serviços de esgotos, água, incêndio e eletricidade, imposto predial e territorial, foro e demais taxas e contribuições.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

7.1.1.A LOCATÁRIA deverá realizar pontualmente os pagamentos previstos na Cláusula 7.1, sendo responsável por eventuais multas ou acréscimos aplicáveis, independentemente da eventual outra penalidade aplicada na forma estabelecida neste Contrato de Locação. Com o fim de comprovar o cumprimento desta obrigação, deverá a LOCATÁRIA entregar à LOCADORA os comprovantes de quitação dos correspondentes tributos e despesas previstos na Cláusula 7.1, (a) mediante o envio da via original, trimestralmente, contado do início do Prazo de Eficácia, e (b) mediante o envio de cópia digital, no prazo de 5 (cinco) dias contados de seus vencimentos.

7.1.2.A LOCATÁRIA deverá transferir para sua titularidade todas e quaisquer contas, incluindo, mas não se limitando a, contas de eletricidade, água e gás, no prazo de 30 (trinta) dias contados da emissão de posse, comprovando tal fato mediante o envio de cópia das contas aplicáveis em nome da LOCATÁRIA.

7.1.3. Caberá à LOCATÁRIA, em até 15 (quinze) dias contados do encerramento do presente Contrato de Locação, seja a que título for, a obrigação de rescindir e liquidar quaisquer contratações pactuadas diretamente com as concessionárias dos serviços públicos e relativas ao imóvel.

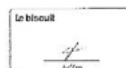
7.2. Qualquer tributo, tarifa e/ou despesa de qualquer natureza relacionada ao Imóvel e correspondente ao período anterior à data de emissão de posse da LOCATÁRIA será de responsabilidade exclusiva da LOCADORA, ainda que sua cobrança venha a ser realizada posteriormente. Eventuais tributos ou outros encargos que venham a ser cobrados ou exigidos após o encerramento da locação, mas ainda referentes ao período da mesma, serão de responsabilidade da LOCATÁRIA.

7.3. Caso a LOCATÁRIA deixe de pagar, no respectivo vencimento, quaisquer dos tributos e despesas previstas nas Cláusulas 7.1 e 7.2, acima, poderá a LOCADORA providenciar a quitação do correspondente débito, hipótese em que a LOCATÁRIA deverá reembolsá-la em até 08 (oito) dias úteis contados do recebimento de notificação para tanto, por todos os valores pagos, incluindo os respectivos encargos de mora e acrescidos, ainda, de taxa de 10% (dez por cento) devida à LOCADORA sobre tais valores. Não sendo efetuado o reembolso no prazo aqui estabelecido, incidirão sobre as quantias a serem reembolsadas, além da taxa acima mencionada, os encargos de mora previstos na Cláusula 4.4, acima.

CLÁUSULA OITAVA: BENFEITORIAS.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

8.1. Com exceção do Projeto de Melhorias, cujas obras estão desde logo autoctóneas e cujo custo, respeitado o limite previsto na Cláusula 3.4, será assumido pela LOCADORA, toda e qualquer obra, instalação, modificação ou benfeitoria executada pela LOCATÁRIA no Imóvel deverá ser previa e expressamente autorizada pela LOCADORA e não caberá à LOCATÁRIA qualquer direito a indenização ou retenção, renunciando a LOCATÁRIA, expressamente, ao direito de demandar ou arguir qualquer direito tendo por base a realização de tal obra, instalação, modificação ou benfeitoria, ainda que autorizada pela LOCADORA e seja de que natureza for.

8.2. Salvo às benfeitorias decorrentes da obra e reforma para execução do Projeto de Melhorias e respeitada a Cláusula 8.2.1. abaixo, a LOCATÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, ao término do Contrato de Locação, destinar integral ou parcialmente as obras ou instalações realizadas, ainda que tenham sido autorizadas pela LOCADORA, devendo a LOCATÁRIA arcar com todos os custos e responsabilidades para o retorno ao estado original do Imóvel, considerando original, o estado do Imóvel imediatamente após a conclusão da execução do Projeto de Melhorias.

8.2.1. Fica assegurado à LOCADORA o direito onerar a autorização prevista na Cláusula 8.1., conforme o caso, mediante o compromisso da LOCATÁRIA de destinar integral ou parcialmente as obras ou instalações realizadas, devendo a LOCATÁRIA arcar com todos os custos e responsabilidades para o retorno ao estado original do Imóvel, considerando original, o estado do Imóvel imediatamente após a conclusão da execução do Projeto de Melhorias.

8.3. As disposições precedentes são aplicáveis a qualquer obra ou instalação, independentemente de sua natureza, quer necessária, útil ou voluntária.

CLÁUSULA NONA: SEGURO.

9.1. A LOCATÁRIA deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da emissão de posse, contratar seguro ("Seguro") junto à companhia seguradora independente de primeira linha, a ser previamente aprovada pela LOCADORA, devendo a LOCATÁRIA, nesse mesmo prazo, apresentar à LOCADORA, a via original da correspondente apólice.

9.2. A apólice do Seguro previsto na Cláusula 9.1 deverá estipular a LOCADORA como beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, no que se refere aos danos do Imóvel, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes do incêndio, rito, exclusão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado,



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, tumultos e greve, atos dolosos e danos hidráulicos e elétricos, em valor equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), reajustado anualmente de acordo com a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. O Seguro a ser contratado deverá cobrir ainda lucros cessantes, em valor equivalente a 12 (doze) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época de sua contratação ou renovação.

9.2.1. Caso o Seguro inclua a cobertura de ativos de propriedade da LOCATÁRIA utilizados no Imóvel, o valor do Seguro estipulado na Cláusula 9.2. acima deverá ser acrescido do valor necessário para a cobertura dos respectivos ativos de propriedade da LOCATÁRIA, podendo a LOCATÁRIA figurar como beneficiária da apólice do Seguro no que tange única e especificamente esses valores.

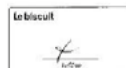
9.3. A LOCATÁRIA deverá manter o Seguro em vigor durante todo o Prazo de Eficácia desta Locação e eventuais prorrogações. Caso o prazo de vigência do Seguro seja inferior ao Prazo de Eficácia desta Locação, referido Seguro deverá ser renovado e a comprovação das referidas renovações deverá ser enviada à LOCADORA com prazo de 15 (quinze) dias de renovação da apólice.

CLÁUSULA DÉCIMA: MULTA, RESCISÃO E INDENIZAÇÃO.

10.1. As partes estipulam expressamente que, uma vez constatado o descumprimento de qualquer das disposições constantes deste Contrato de Locação, inclusive no que respeita a obrigações exigíveis após o encerramento do Prazo de Vigência, a parte infratora deverá arcar com uma multa não compensatória equivalente a 02 (dois) aluguéis vigentes, sem prejuízo da obrigação de indenizar a parte inocente por perdas e danos que causar.

10.1.1. A multa prevista na Cláusula 10.1 não exime a LOCATÁRIA do pagamento de eventuais estragos e danos ocasionados no Imóvel.

10.1.2. A multa prevista na Cláusula 10.1. acima deverá ser paga pela parte inadimplente no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento de notificação enviada pela parte inocente nesse sentido. Não sendo efetuado o pagamento da multa no prazo aqui estabelecido, incidirão os encargos de mora previstos na Cláusula 4.4, acima.



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

10.2. Em caso de infração de qualquer das obrigações consignadas neste Contrato de Locação e sem prejuízo da aplicação da multa cabível, a parte inocente notificará a outra parte para que esta, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contado do recebimento de tal notificação escrita, sane a falha apontada, ficando a critério da parte inocente a possibilidade de rescisão contratual, com o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação das obrigações contratuais e legais.

10.2.1. Ocorrendo a rescisão deste Contrato por inadimplência da LOCATÁRIA, será devida pela LOCATÁRIA, além das penalidades estabelecidas na Cláusula 10.1. e 10.1.1., multa no valor equivalente à soma dos valores de aluguéis vencidos até o término do Prazo de Eficácia, nos termos do Parágrafo Segundo, do Artigo 54-A, da Lei de Locações.

10.2.2. A multa prevista na Cláusula 10.2.1. acima deverá ser paga pela LOCATÁRIA no prazo de 08 (oito) dias contados do recebimento de notificação enviada pela LOCADORA nesse sentido. Não sendo efetuado o pagamento da multa no prazo aqui estabelecido, incidirão os encargos de mora previstos na Cláusula 4.4, acima.

10.3. Sem prejuízo do acima exposta, poderá a LOCADORA dar por rescindido o presente Contrato de Locação, caso a LOCATÁRIA e/ou qualquer companhia do seu grupo econômico ingresse com pedido de recuperação judicial ou autofalência, tenha requerida sua falência ou de algum modo venha a ser caracterizada como insolvente.

10.3.1. Ocorrendo a rescisão deste Contrato na forma da Cláusula 10.3. acima, será devida pela LOCATÁRIA multa no valor equivalente à soma dos valores de aluguéis vencidos até o término do Prazo de Vigência, nos termos do Parágrafo Segundo, do Artigo 54-A, da Lei de Locações.

10.3.2. A multa prevista na Cláusula 10.3.1. acima deverá ser paga pela LOCATÁRIA no prazo de 08 (oito) dias contados do recebimento de notificação enviada pela LOCADORA nesse sentido. Não sendo efetuado o pagamento da multa no prazo aqui estabelecido, incidirão os encargos de mora previstos na Cláusula 4.4, acima.

10.4. Caso durante a validade deste Contrato de Locação a LOCATÁRIA realize a denúncia antecipada deste Contrato de Locação, a LOCADORA fará jus ao recebimento



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

de multa no valor equivalente à soma dos valores de alugueis vincendos até o término do Prazo de Eficácia, nos termos do Parágrafo Segundo, do Artigo 54-A, da Lei de Locações.

10.4.1. A multa prevista na Cláusula 10.4. acima deverá ser paga pela LOCATÁRIA no prazo de 08 (oito) dias contados do recebimento de notificação enviada pela LOCADORA nesse sentido. Não sendo efetuado o pagamento da multa no prazo aqui estabelecido, incidirão os encargos de mora previstos na Cláusula 4.4, acima.

10.5. Caso após a baixa e cancelamento da alienação fiduciária constituída ou a ser constituída pela LOCADORA em favor dos atuais proprietários do Imóvel, em garantia ao pagamento da aquisição do Imóvel, a LOCATÁRIA seja constituída em mora para realizar o pagamento das multas estabelecidas nas Cláusulas 10.2.1, 10.3.1. e 10.4. acima, a LOCATÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, realizar a aquisição do Imóvel pelo Preço de Opção de Compra, conforme definido na Cláusula 10.5.1 abaixo, mediante envio de notificação em favor da LOCADORA no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da notificação que a constituiu em mora ("Opção de Compra" e "Notificação de Exercício da Opção de Compra").

10.5.1. As Partes desde já estabelecem que para os fins da Cláusula 10.5. o Preço de Opção de Compra será, no mínimo, o montante equivalente a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), acrescidos de todos os custos comprovadamente incorridos pela LOCADORA para a aquisição do referido Imóvel, incluindo, mas não se limitando a, atos notariais, atos de registro, advogados, corrigido pela variação equivalente a 120% (cento e vinte por cento) da taxa de Certificados de Depósitos Interbancários - CDI entre data de assinatura do presente Contrato até a data do efetivo pagamento do Preço da Opção de Compra.

10.5.2. O envio da Notificação de Exercício da Opção de Compra será vinculante para a LOCATÁRIA, devendo as Partes celebrar a escritura pública de compra e venda do Imóvel no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do recebimento pela LOCADORA da Notificação de Exercício da Opção de Compra, sob pena de a LOCADORA, a seu exclusivo critério, (i) considerar sem efeitos a Notificação de Exercício da Opção de Compra, restando a LOCATÁRIA obrigada a realizar o pagamento da multa anteriormente aplicada, conforme o caso; ou (ii) obter em juízo competente a execução específica da obrigação estipulada na Cláusula 10.5.



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

10.5.3. As Partes declaram e concordam, expressamente, que as Cláusulas 10.5., 10.5.1. e 10.5.2 somente serão válidas e eficazes (i) após a baixa e o cancelamento da alienação fiduciária constituída ou a ser constituída pela LOCADORA em favor dos atuais proprietários do Imóvel, em garantia ao pagamento da aquisição do Imóvel, e (ii) enquanto o Imóvel for de propriedade da LOCADORA e/ou do Grupo Vinci. Antes da efetiva baixa e cancelamento da alienação fiduciária que recaia sobre o Imóvel e na hipótese de transferência a qualquer tempo da propriedade do Imóvel para qualquer terceiro, em obediência a este Contrato, as Cláusulas 10.5., 10.5.1. e 10.5.2 serão consideradas inválidas e ineficazes, não podendo a LOCATÁRIA opô-las em face da LOCADORA e/ou qualquer terceiro.

10.6. A LOCATÁRIA deverá defender, manter indenese e a salvo, ou, quando isso não for possível, indenizar a LOCADORA e seus respectivos administradores, gestores, representantes e empregados de e contra qualquer Perda direta ou indiretamente sofrida ou incorrida por qualquer dessas pessoas, em decorrência do inadimplemento da LOCATÁRIA de quaisquer das obrigações assumidas nesse Contrato de Locação, em especial, mas não se limitando, a obrigação assumida na Cláusula Terceira.

10.6.1. Para fins deste Contrato de Locação "Perda" significa todas e quaisquer perdas, danos, passivos, aluguéis em atraso, prejuízos, acordos, multas, depósitos judiciais ou extrajudiciais, provisões, juros, penalidades, custos, despesas (incluindo honorários de advogados razoáveis, custas judiciais, desembolsos, depósitos, cauções ou garantias, judiciais ou outras despesas processuais) decorrentes, inclusive, de quaisquer litígios, obrigações ou responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL.

11.1. Finda, extinta ou rescindida a locação por qualquer motivo, obriga-se a LOCATÁRIA a restituir a posse do Imóvel à LOCADORA, completamente vazio e desembaraçado de pessoas e objetos, em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, ressalvados apenas os desgastes decorrentes do uso normal, no prazo de 10 (dez) dias contados da extinção do Contrato de Locação.



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

11.1.1. Nos termos da Cláusula 8.1., adma, o Imóvel deverá ser restituído com eventuais benfeitorias e alterações que tenham sido nele introduzidas, ressalvada à LOCATÁRIA a faculdade de desfazer, nos termos da Cláusula 8.2., e à LOCADORA a faculdade de exigir que sejam desfeitas, nos termos da Cláusula 8.2.1., determinadas alterações ou modificações introduzidas no Imóvel, físicas ou em que a LOCATÁRIA deverá repor o Imóvel ao seu estado anterior, vale dizer, ao estado reproduzido no Laudo de Vistoria Inicial ou, na sua falta, no Projeto de Melhorias que vier a ser efetivamente aprovado pelos órgãos competentes.

11.2. Acordam as Partes que no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data do recebimento pela LOCADORA de comunicação informando a efetiva desocupação do Imóvel pela LOCATÁRIA, a LOCADORA promoverá vistoria a fim de verificar se o Imóvel se encontra nas condições definidas nas Cláusulas 11.1 e 11.1.1. O laudo resultante de tal vistoria será enviado pela LOCADORA através de notificação à LOCATÁRIA, ficando a LOCATÁRIA obrigada a, nos 3 (três) dias úteis subsequentes ao recebimento do laudo, executar as obras e reparos porventura apurados e/ou pagar as indenizações a elas correspondentes. Omitindo-se a LOCATÁRIA, no prazo fixado, o laudo reputar-se-á incontestável, ficando autorizada a LOCADORA a executar as obras que se fizerem necessárias, cobrando-as da LOCATÁRIA acrescidas da incidência de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor dispendido pela LOCADORA, sem prejuízo do direito de exigir que a LOCATÁRIA o faça.

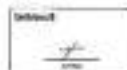
11.2.1. Eventual entrega das chaves para vistoria não exonera o LOCATÁRIA e seus sucessores das obrigações contratuais assumidas, inclusive quanto ao pagamento do aluguel. Essa exoneração só se verificará em face da assinatura do termo de rescisão do Contrato de Locação, com quitação plena, e após reparos e ou indenização dos danos porventura existentes, de responsabilidade do LOCATÁRIA, apurados na vistoria extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CESSÃO DA LOCAÇÃO, SUBLOCAÇÃO E LOCAÇÕES A TERCEIROS.

12.1. A LOCATÁRIA não poderá sublocar ou emprestar o Imóvel, no todo ou em parte, não podendo ceder ou transferir este Contrato de Locação a outrem, sem a expresso e inequívoco consentimento da LOCADORA, ressalvado o disposto na Cláusula 12.2, infra.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

12.1.1. A alteração do atual controle societário da LOCATÁRIA, ainda que decorrente de sucessivas modificações no quadro societário, será equiparada, para todos os fins deste Contrato, à cessão da locação, devendo, portanto, ser previamente aprovada pela LOCADORA, sob pena da LOCADORA poder rescindir a Locação, aplicando-se as multas previstas na Cláusula Décima.

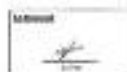
12.1.2. Tendo em vista que a inexistência de garantia à presente Locação decorre especificamente do atual quadro societário da LOCATÁRIA, ocorrendo (i) a alteração da composição do seu atual controle ou (ii) a perda pelo Grupo Vinci (tal qual definido na Cláusula 13.1) de quaisquer dos direitos estabelecidos em seu favor no acordo de acionistas da LOCADORA, que encontra-se arquivado na sede social da LOCADORA ou, ainda, (iii) deixando a LOCATÁRIA de ser empresa do Grupo Vinci, deverá a LOCATÁRIA apresentar à LOCADORA, concomitantemente à mencionada alteração societária, fiança bancária de instituição e em condições a serem previamente aprovadas pela LOCADORA, em valor suficiente para garantir o valor de um ano, a ser renovado anualmente, de todas as obrigações assumidas pela LOCATÁRIA, em especial, mas não se limitando a, o pagamento da totalidade dos aluguéis devidos por todo o Prazo de Vigência da Locação então remanescente.

12.2. A LOCADORA desde já concorda com a cessão do presente Contrato de Locação pela LOCATÁRIA desde que para qualquer sociedade integralmente controlada pela própria LOCATÁRIA a que ocorra a mesma atividade comercial, mediante notificação prévia à LOCADORA, devendo a LOCATÁRIA, nesta hipótese, permanecer como devedora solidária. Os efeitos dessa concordância da LOCADORA cessarão automaticamente caso a pessoa jurídica cessionária deixe de ter seu controle societário exercido pela LOCATÁRIA, hipótese em que a manutenção da cessionária no imóvel dependerá de nova aprovação da LOCADORA e observado o previsto na Cláusula 12.1.2.

12.2.1. Na hipótese prevista na Cláusula 12.2, a LOCATÁRIA e a pretensa cessionária deverão notificar a LOCADORA sobre a cessão pretendida, previamente à sua formalização, juntando os documentos societários que comprovem tratar-se de sociedade integralmente controlada pela LOCATÁRIA. Caso a cessão não se enquadre nas condições previstas na Cláusula 12.2, deverão as Partes aditar o presente Contrato de Locação em até 15 (quinze) dias contados da entrega da supra referida notificação.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

12.3. A LOCATÁRIA tem ciência de que o Imóvel tem área ligeiramente superior à sua atual demanda, razão pela qual, havendo área ociosa entre a presente data e o término do Prazo de Eficácia, poderão as Partes, desde que de comum acordo, negociar a devolução de parte do Imóvel, desde que para locação, no mesmo ato, dessa parte do Imóvel a terceiros.

12.3.1. Na hipótese prevista na Cláusula 12.3, acima, a LOCATÁRIA deverá enviar para a LOCADORA notificação contendo, pelo menos, (a) identificação e contato do potencial locatário para a parte ociosa do Imóvel; (b) descrição e identificação da área do Imóvel a ser objeto de devolução pela LOCATÁRIA e de nova locação a terceiro; (c) valores mensais propostos; (d) prazo de vigência do negócio; (e) garantia; e (f) demais informações que entenda relevante.

12.3.2. Após o recebimento da notificação prevista na Cláusula 12.3.1, acima, a LOCADORA deverá negociar diretamente com o potencial novo locatário os termos e condições para a locação de parte do Imóvel, a qual deverá ser contratada diretamente pela LOCADORA, com a devida anuência da LOCATÁRIA.

12.3.3. Na hipótese de concretização da negociação prevista na Cláusula 12.3, acima, o Contrato de Locação deverá ser aditado para refletir as alterações decorrentes, sendo certo que, nesta hipótese, o Valor do Aluguel devido pela LOCATÁRIA deverá ser revisto de acordo com a seguinte regra:

a) Se $VAM - (VAMCT - CC) > T$, então $NVAM = VAM - VAMCT$

b) Se $VAM - (VAMCT - CC) < T$, então $NVAM = T - \{[VAMCT - (VAMCT - T)] / 2\}$

Onde:

VAM = Valor de Aluguel Mensal nos termos da Cláusula 4.1. acima.

VAMCT = Valor do Aluguel Mensal correspondente à parte cedida a terceiros, nos termos da Cláusula 12.3, que será a soma de todos os valores efetivamente recebidos a título de sublocação em um mesmo mês;

CC = Custos e despesas decorrentes do negócio jurídico celebrado entre a LOCADORA e eventual terceiro, incluindo eventual comissão e honorários advocatícios, sempre acrescidos dos eventuais tributos que serão incorridos pela LOCADORA;

T = R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil Reais), corrigido na forma da Cláusula 4.2. acima.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

NVAM = Novo Valor de Aluguel Mensal que será efetivamente devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA.

12.3.4. Caso o NVAM, conforme acima definido, seja em algum mês um número negativo, este valor será considerado crédito em favor da LOCATÁRIA e poderá ser compensado com o NVAM, conforme acima definido, devido à LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL E DIREITO DE PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO.

13.1. A LOCADORA poderá ceder, gratuito e/ou onerosamente, livremente o imóvel, sem necessidade de anuência prévia da LOCATÁRIA, para qualquer: (i) fundo de investimento sob gestão da Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, 4º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75 ("VINCI RE"), ou sob gestão de qualquer sociedade sob controle comum em relação à VINCI RE; (ii) para qualquer dos sócios da LOCADORA ou sociedade ou fundo de investimento que qualquer dos sócios da LOCADORA seja investidor; ou (iii) para a Vinci Partners Investimentos Ltda, sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, 5º e 6º andares, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.073.015/0001-04 ou qualquer de seus sócios, sociedades controladas ou sob controle comum ("Grupo Vinci") ou sociedades ou fundos de investimento controlados ou de qualquer forma sob gestão de referidas sociedades do Grupo Vinci ("Transferência Permitida").

13.1.1. Na hipótese de Transferência Permitida, a LOCATÁRIA desde já renuncia expressamente ao exercício do direito de preferência estabelecido no Artigo 27 e seguintes da Lei de Locações.

13.1.2. Caso seja realizada alguma Transferência Permitida, a LOCADORA e sua sucessora deverão notificar a LOCATÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias contados do registro da referida Transferência Permitida no cartório do registro do imóvel competente, bem como deverão as Partes editar o presente Contrato de Locação em até 15 (quinze) dias contados da entrega da mencionada notificação.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

13.2. Salvo nas hipóteses de Transferência Permitida acima estabelecida, a LOCATÁRIA terá direito de preferência na aquisição do Imóvel, nos termos do Artigo 27 e seguintes da Lei de Locações, nos mesmos termos e condições notificados pela LOCADORA, caso a LOCADORA decida vender a totalidade ou qualquer porção do Imóvel durante a data de assinatura do presente Contrato de Locação e o término do Prazo de Eficácia.

13.2.1. O direito de preferência da LOCATÁRIA deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação nesse sentido pela LOCADORA.

13.2.2. Conforme o artigo 32 e parágrafo único, da Lei de Locações, o direito de preferência não alcançará os casos de permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e Incorporação, constituição de propriedade fiduciária e de perda de propriedade ou venda por decisão judicial ou por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.

13.3. Em caso de alienação, o presente Contrato de Locação deverá manter-se vigente, devendo o adquirente respeitá-lo em seus expressos termos. Para tanto, a LOCADORA autoriza que a LOCATÁRIA promova, às suas expensas, o registro deste Contrato de Locação no cartório de registro de imóveis competente, devendo, contudo, a LOCATÁRIA uma vez assinado o Contrato de Locação, seja pelo decurso do Prazo de Eficácia ou pela ocorrência de alguma hipótese de rescisão, realizar a baixa do registro do Contrato de Locação junto ao competente cartório registro de imóveis no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de incorrer no pagamento de multa estipulada na Cláusula 10.1, acima.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: NOTIFICAÇÕES, CITAÇÕES E INTIMAÇÕES.

14.1. As partes expressamente autorizam, desde já, que todas as citações, intimações e notificações decorrentes deste contrato, sejam feitas segundo o disposto no artigo 58, inciso IV da Lei n.º 8.245/91, ou seja, por via de correspondência com aviso de recebimento, e ainda telegrama ou cartório de registro de títulos e documentos nos seguintes endereços:

Para a LOCADORA:

CIRCUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
A/C Rodrigo Cezário e Departamento Jurídico



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Av. Ataulfo de Paula, n. 153, 5º andar
Leblon, Rio de Janeiro - RJ
CEP 22440-032

Uma cópia da notificação e demais avisos deverá ser sempre encaminhada por e-mail para o seguinte endereço: juridico@vincipartners.com e rocolho@vincipartners.com

Para a LOCATÁRIA:
LOJAS LE BISCUIT S.A.
A/C Leonardo Cruz
Avenida Mário Loui Ferreira, 1954
Riotas, Salvador - BA
CEP 40285-600

Uma cópia da notificação e demais avisos deverá ser sempre encaminhada por e-mail para o seguinte endereço: leonardocruz@lebiscuit.com.br

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DISPOSIÇÕES FINAIS.

15.1. Respeitada a Condição Suspensiva, o presente Contrato de Locação é celebrado em caráter irrevogável e irrenunciável, obrigando as Partes, seus herdeiros e/ou seus sucessores.

15.2. Na hipótese de inaplicabilidade de alguma das cláusulas deste contrato, assim declarada judicialmente, não estarão prejudicadas a validade e a regular aplicação das demais cláusulas, que continuarão obrigando as Partes, seus herdeiros e/ou seus sucessores, a qualquer título.

15.3. A tolerância, por qualquer parte deste Contrato, relativa a qualquer ato ou omissão da outra parte, não deverá ser considerada como novação ou renúncia a qualquer dos direitos aqui previstos.

15.4. As Partes declaram, reciprocamente que (a) são sociedades empresárias devidamente constituídas de acordo com a legislação brasileira aplicável; (b) possuem todas as autorizações, inclusive societárias, necessárias para a celebração do presente Contrato de Locação; e (c) a celebração do presente Contrato de Locação não resulta em qualquer violação ou inadimplemento, nem dão ensejo a qualquer direito de rescisão ou vencimento antecipado de qualquer obrigação das Partes.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

15.5. Quando finda a locação, caberá à LOCATÁRIA regularizar a localização de seu estabelecimento perante os órgãos competentes, excluindo o endereço do Imóvel, em até 15 (quinze) dias contados do encerramento do presente Contrato de Locação, seja a que título for.

15.6. A LOCATÁRIA declara estar ciente de que, considerando que a presente locação é firmada sem a apresentação de quaisquer das modalidades de garantia previstas no artigo 37 da Lei n.º 8.245/91, na hipótese de inadimplemento no pagamento do valor locatício e dos demais acessórios da presente locação, estará a LOCATÁRIA sujeita ao quanto disposto no artigo 59, parágrafo primeiro, inciso IX da referida Lei.

15.7. As Partes declaram ter pleno conhecimento de todas as obrigações ora assumidas, tendo sido devidamente assistidas por seus respectivos advogados na elaboração e assinatura deste Contrato de Locação.

15.8. Declaram as Partes que todas as cláusulas aqui pactuadas refletem as condições negociais ajustadas pelas mesmas e em razão das quais o negócio se tornou viável para ambas. Nesse sentido, declara, ainda a LOCATÁRIA ter ciência inequívoca e expressa de que a aquisição e custeio da reforma do Imóvel pela LOCADORA somente foram por ela aceitos em decorrência do compromisso da LOCATÁRIA de locar o Imóvel por todo o Prazo de Eficácia e respeitados os Valores de Aluguel e demais condições da Locação, inclusive, mas não exclusivamente, o valor das penalidades fixados na Cláusula Décima e a renúncia, pela LOCATÁRIA, ao direito de revisão do Valor do Aluguel por todo período entre a presente data e o término do Prazo de Eficácia.

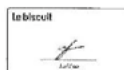
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: SOLUÇÃO DE CONFLITOS.

16.1. As Partes emvidarão seus melhores esforços para resolverem por meio da auto composição quaisquer conflitos, controvérsias e/ou disputas que possam vir a surgir em decorrência deste Contrato, no prazo de até 30 (trinta) dias, devendo ser sempre orientadas pelos princípios da eticidade, da socialidade e da força obrigatória dos contratos, de forma a melhor atender os seus interesses em comum.

16.2. Se a tentativa amigável de resolução de conflitos mencionada na Cláusula 16.1, acima, restar infrutífera, fica instituída a arbitragem como meio de solução de conflitos, na forma da Lei Federal nº 9.307/1996, sendo certo que qualquer das Partes pode dar início ao procedimento arbitral nos termos estabelecidos abaixo.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

16.2.1. Nesse intuito, as Partes desde já ajustam que na hipótese mencionada na Cláusula 16.2, acima, o conflito será resolvido de acordo com as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá, vigentes à época ("Regras"), admitidas eventuais alterações que venham a ser pactuadas pelas Partes. O procedimento arbitral observará as regras de direito, de acordo com a legislação brasileira, e deverá ser realizado na cidade de São Paulo, no idioma português.

16.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, a serem nomeados em conformidade com as Regras. Cada uma das Partes indicará um árbitro, de acordo com as Regras. Os árbitros nomeados por cada uma das Partes deverão, conjuntamente, nomear um terceiro árbitro para presidir a arbitragem. Se qualquer das Partes deixar de nomear um árbitro, o presidente da Câmara de Arbitragem fará a nomeação no lugar da Parte que não o fez. O tribunal arbitral decidirá por maioria dos árbitros.

16.4. Qualquer decisão tomada pelos árbitros será considerada final e definitiva pelas Partes, devendo ser, portanto, cumprida voluntariamente pelas Partes, bem como sendo passível de execução nos termos da lei.

16.5. O procedimento arbitral deverá ficar sujeito à absoluta confidencialidade das Partes e dos árbitros.

16.6. Cada uma das Partes arcará com os honorários dos seus advogados e assistentes técnicos indicados, independentemente do conteúdo da decisão final arbitral. Os honorários e despesas dos árbitros e dos peritos nomeados pelo tribunal arbitral e as despesas administrativas da câmara de arbitragem que possam ser incorridas durante a arbitragem serão pagos nos termos das Regras e a decisão final disporá sobre a obrigação da Parte perdutora de reembolsar os valores pagos pela outra Parte.

16.7. A recusa de qualquer das Partes em firmar o termo de arbitragem que irá individualizar o conflito a ser levado à câmara de arbitragem e/ou em submeter-se à decisão contida na sentença arbitral será considerada violação às obrigações assumidas neste Contrato, sujeitando-se esta parte a uma multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor da questão em disputa.



Arbitral
+
F
1

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Anexo V

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

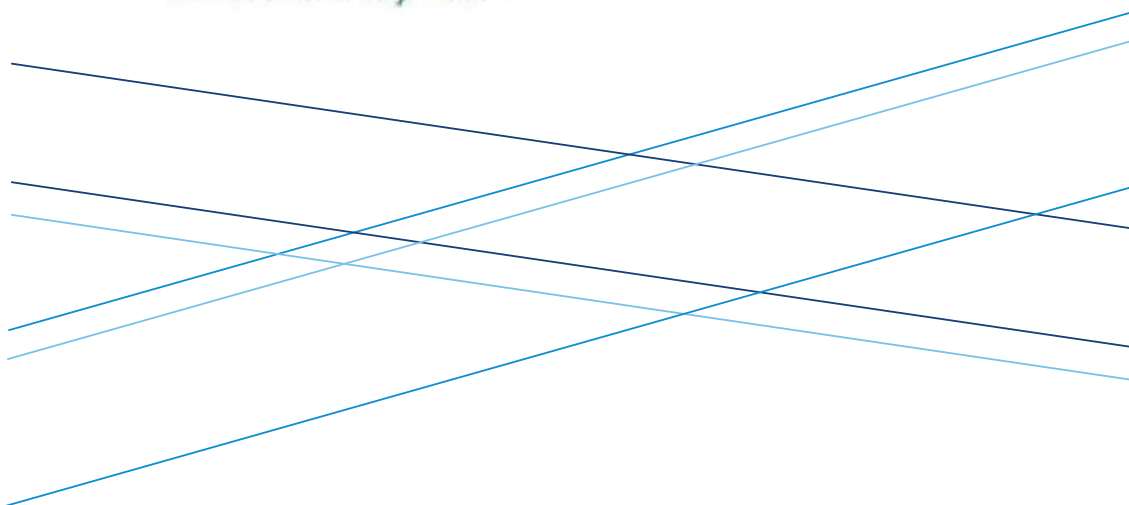
colliers.com.br



DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Anexo VI

Declaração



colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: D86F0945-F069-4141-B6CC-C23A1C9BEBF2

Ref: Avaliação do imóvel na Rua Grande, 415 - Centro - São Luís - MA.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Paula Casarini e Fabio Sodeyama não vistoriaram o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

colliers.com.br

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA
1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS**



**VINCI IMÓVEIS URBANOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®