PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DO

VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 24.853.044/0001-22

administrado pela

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

CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo/SP
e gerido pela

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/ME nº 13.838.015/0001-75
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Rio de Janeiro/RJ

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R$400.000.098,30

(quatrocentos milhões, noventa e oito reais e trinta centavos)

Código ISIN: BRVILGCTF001
Código de Negociação na B3: VILG11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística
Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI/2021/002, EM 08 DE JANEIRO DE 2021

Autorregulação ANBIMA

O **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**") administrado e representado 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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("**Administrador**"), está realizando sua 6ª (sexta) emissão ("**Emissão**" ou "**6ª Emissão**") de, inicialmente, até 3.530.451 (três milhões, quinhentas e trinta mil, quatrocentas e cinquenta e uma) cotas ("**Novas Cotas**", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total de, inicialmente, até R$ 400.000.098,30 (quatrocentos milhões, noventa e oito reais e trinta centavos), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definidas neste Prospecto) eventualmente emitidas, a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), observado o valor de R$ 113,30 (cento e treze reais e trinta centavos) por Nova Cota ("**Valor da Nova Cota**"), que não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), e de R$ 118,00 (cento e dezoito reais) por Nova Cota, considerando a Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório 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, ("**Coordenador Líder**"), sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo para as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), com a participação das seguintes instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (conforme definidos neste Prospecto): Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Banco Andbank (Brasil) S.A., Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos Câmbio e Valores, Banco BNP Paribas Brasil S.A., Banco BTG Pactual S.A., Easynvest - Título Corretora de Valores As, Elite Corretora de Valores S.A., Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., Itaú Corretora de Valores S.A., Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Ltda., Necton Investimentos S.A. C.V.M.C., Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda., Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Planner Corretora de Valores S.A., RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda., Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliarios S.A., Singulare – Corretora de Títulos e Valores Mobiliários., Terra Investimentos DTVM Ltda., Tullett Prebon CVC Ltda.. ("**Corretoras Consorciadas**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior. ("**Corretoras Consorciadas**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Cotistas e Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definido neste Prospecto), a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,15% (quatro inteiros e quinze centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R$ 4,70 (quatro reais e setenta centésimos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre **(i)** a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: **(a)** comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; **(b)** comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; **(c)** honorários de advogados externos; **(d)** taxa de registro distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3; **(e)** custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; e **(f)** custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e **(ii)** o Volume Total da Oferta ("**Taxa de Distribuição Primária**"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

OFERTA	VALOR DA NOVA COTA (R$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R$)***	TOTAL (R$)****
Por Cota da 6ª Emissão	113,30	4,70	118,00
Volume Total*	**400.000.098,30**	16.593.119,70	**416.593.218,00**

* Sem considerar as Novas Cotas Adicionais.
** O Valor da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
*** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária.
**** Valor em reais equivalente ao somatório do Valor da Nova Cota e da Taxa de Distribuição Primária. No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 221 (duzentas e vinte e uma) Novas Cotas, equivalente a R$ 25.039,30 (vinte e cinco mil, trinta e nove reais e trinta centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 26.078,00 (vinte e seis mil e setenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("**Investimento Mínimo**"). O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) ou do Direito de Subscrição de Sobras.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observada o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas ("**Procedimento de Alocação**"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 102 deste Prospecto.**

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 706.090 (setecentas e seis mil e noventa) Novas Cotas adicionais, equivalentes a até R$ 79.999.997,00 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e sete reais) ("**Novas Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 661.960 (seiscentas e sessenta e uma mil e novecentas e sessenta) Novas Cotas, equivalente a R$ 75.000.068,00 (setenta e cinco milhões e sessenta e oito reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**"). **Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta - Distribuição Parcial", na página 72 deste Prospecto.**

Nos termos do item 15.8 do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais). Desta forma, a Emissão e a Oferta, o Valor da Nova Cota, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, e o Direito de Subscrição de Sobras, dentre outros, foram aprovados por meio do "Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 22 de dezembro de 2020, registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.056.256, em 22 de dezembro de 2020 por meio do qual foram detalhadas as características da Emissão, em especial, o valor das Novas Cotas e a quantidade de Novas Cotas emitidas na Emissão ("**Ato do Administrador**").

A constituição do Fundo e o "Regulamento do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("**Regulamento**"), dentre outros, foram aprovados nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Cozumel - Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Instrumento de Constituição**"), datado de 13 de maio de 2016 e registrado no dia 17 de maio de 2016, sob o nº 8.938.966, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que o Regulamento foi alterado pela última vez em 27 de dezembro de 2019, por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 24 de maio de 2016 e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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 empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais ("**Imóveis**"), prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos neste Prospecto), 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 (conforme definidos neste Prospecto) 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. Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Sumário do Fundo", na página 22 deste Prospecto.

O Fundo é administrado pelo Administrador habilitado para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, observado o disposto no Regulamento.

O Fundo é gerido ativamente pela **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA**., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 13.838.015/0001-75 ("**Gestor**" ou "**Vinci Real Estate**"), habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, observado disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("**Contrato de Gestão**"), e no Regulamento.

As Novas 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, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Será admissível o recebimento de pedidos de subscrição das Novas Cotas, a partir do dia 12 de janeiro de 2021 (inclusive), para subscrição das Novas Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição, nos termos estabelecidos neste Prospecto e no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto). **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

O pedido de registro da Oferta foi requerido junto a CVM em 23 de dezembro de 2020. A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/02, em 08 de janeiro de 2021, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei nº 6.385/76**"), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente desde 20 de julho de 2020 ("**Código ANBIMA**").

O FUNDO FOI REGISTRADO EM 24 DE MAIO DE 2016 NA CVM SOB O CÓDIGO0316022.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 89 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 89 A 105 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVA COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

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

Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores (**a**) do Fundo; (**b**) do Administrador; (**c**) do Coordenador Líder; (**d**) da B3; (**e**) da CVM; e (**f**) do Fundos.net, administrado pela B3, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 57 deste Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 57 deste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

GESTOR

VINCI partners

ADMINISTRADOR

BRL TRUST INVESTIMENTOS

A data deste Prospecto é de 11 de janeiro de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **7**
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA **19**
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **20**
SUMÁRIO DO FUNDO **22**
Visão Geral do Fundo 22
Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo 22
Política de Distribuição de Resultados 23
Desempenho do Fundo desde a Primeira Emissão 24
Histórico de Aquisições 25
Novas Aquisições 25
Portfólio atual do Fundo 25
Situação controlada de diferimentos e inadimplência na crise 30
Ônus e gravames 30
Seguros 30
Taxa de Administração 30
Taxa de Performance 31
Assembleia Geral de Cotistas 32
Emissão de Novas Cotas 32
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas 32
Da administração do Fundo 32
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 32
Despesas e encargos do Fundo 32
Demonstrações financeiras 33
Propriedade Fiduciária 33
Liquidação do Fundo 33
Estudo de Viabilidade 33
Cinco principais Fatores de Risco do Fundo 34
Risco sistêmico e do setor imobiliário 34
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel 34
Risco de alterações na lei do inquilinato 34
Risco de reclamação de terceiros 34
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") 34
SUMÁRIO DA OFERTA **35**
Estudo de Viabilidade 47
PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO **48**
GESTOR 48
Breve Histórico do Gestor 48
Diferenciais da Gestão da Vinci: 49
ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE **50**
Breve Histórico do Administrador 50
Sumário da Experiência Profissional do Administrador 50
COORDENADOR LÍDER **51**
Breve Histórico do Coordenador Líder 51
Atividade de Mercado de Capitais da XP 51
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO **53**
Tributação dos Cotistas 53

Imposto sobre a Renda 53
Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros 54
Tributação do Fundo 54
IR 54
IOF 55
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE 56
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 57
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03 57
Informações Adicionais 57
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS 60
Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta 60
Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta 60
Valor Histórico de Negociação das Cotas 60
Autorização 61
Fundo 61
Número da Emissão 62
Volume Total da Oferta 62
Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta 62
Novas Cotas Adicionais 62
Valor da Nova Cota 62
Taxa de Distribuição Primária 62
Taxa de Entrada e de Saída 63
Investimento Mínimo 63
Data de Emissão 63
Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas 63
Colocação e Procedimento de Distribuição 63
Público Alvo da Oferta 63
Pessoas Vinculadas 63
Procedimento de Alocação 64
Direito de Preferência 64
Direito de Subscrição de Sobras 66
Plano de Distribuição 67
Oferta Institucional 68
Critério de Alocação da Oferta Institucional 69
Oferta Não Institucional 70
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional 72
Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional 72
Distribuição Parcial 72
Período de Colocação 73
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas 73
Procedimento de Alocação 73
Liquidação Financeira 74
Inadequação da Oferta a Certos Investidores 74
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta 75
Formador de Mercado 75
Classificação de risco 76
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA 77
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 78
Regime de Colocação 78
Remuneração 78

Condições Precedentes 79
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição 82
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO 83
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES 84
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O GESTOR 84
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER 84
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER 84
Conflito de Interesses 85
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 86
FATORES DE RISCO 89
Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico 89
Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII 89
Liquidez Reduzida das Cotas 89
Fatores Macroeconômicos Relevantes 90
Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias 90
Risco da pandemia do COVID – 19 90
Riscos de mercado 90
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento 91
Riscos do Uso de Derivativos 91
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário 91
O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo 92
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados 92
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras 93
Fatores de Riscos Relacionados ao Fundo 93
Risco de desvalorização 93
Risco sistêmico e do setor imobiliário 94
Riscos relativos aos Imóveis e risco de não realização do investimento 94
Riscos de crédito 94
Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo 94
Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis 95
Risco de despesas extraordinárias 95
Risco operacional 95
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel 95
Risco de alterações na lei do inquilinato 95
Risco de reclamação de terceiros 95
Risco de desapropriação 96
Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público 96
Riscos ambientais 96
Risco de desastres naturais e sinistro 97
Riscos relacionados à regularidade de área construída 97
Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis 97
Risco jurídico 97
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”) 97
Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo 98
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários 98
Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários 98

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 98
Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos 98
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI 99
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas
e Possibilidade de Perda do Capital Investido 99
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem
que efetuar aportes de capital 99
Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem
Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 99
Risco relativo à concentração de Cotistas 99
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 100
Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência
do Mercado de Capitais Brasileiro 100
Risco da morosidade da justiça brasileira 100
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH 100
Risco relativo às novas emissões 100
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante 100
A importância do Gestor 100
Risco de governança 101
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil 101
Risco relativo ao Estudo de Viabilidade 101
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento 101
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento 101
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários 101
Risco de Aumento dos Custos de Construção 102
Risco de potencial conflito de interesse 102
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 102
Riscos de Flutuações no valor dos Imóveis ou de demais imóveis que venham
a integrar o patrimônio do Fundo 102
Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas 102
Risco da Distribuição Parcial 102
Risco de Não Concretização da Oferta 102
O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas
poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário 103
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta 103
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta 103
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição 103
Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros 104
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções 104
Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos 104
Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta. . 104
Fatores de Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta 104
Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta 104
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame nos ativos alvo da Oferta 105
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente
à aquisição de tais ativos pelo Fundo 105
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel 105
Riscos relacionados à realização de obras, melhorias e expansões que afetem as licenças
dos ativos alvo da Oferta 105
Risco da Ausência de Classificação de Risco 105

ANEXOS **107**

ANEXO I - Instrumento de Constituição 109

ANEXO II - Regulamento vigente do Fundo 169

ANEXO III - Ato do Administrador que aprovou a Emissão 219

ANEXO IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 227

ANEXO V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 231

ANEXO VI - Estudo de Viabilidade 235

ANEXO VII - Informe Trimestral 265

ANEXO VIII - Informe Anual 275

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM nº 472/08 e do Regulamento:

"1ª Emissão"	Primeira emissão de Cotas, encerrada em 10 de dezembro de 2018, por meio da qual foram ofertadas 1.650.000 (um milhão e seiscentas e cinquenta mil) Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) Cotas, por 9 (nove) investidores, atingindo o montante total de R$ 65.200.000,00 (sessenta e cinco milhões e duzentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.
"2ª Emissão"	Segunda emissão de Cotas, encerrada em 20 de maio de 2019, por meio da qual foram ofertadas 1.480.203 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil, duzentas e três) Cotas, em classe e série únicas, com preço de emissão de R$ 105,90 (cento e cinco reais e noventa centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 1.480.203 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil, duzentas e três) Cotas, por 2.140(dois mil, cento e quarenta) investidores, atingindo o montante total de R$ 156.753.497,70 (cento e cinquenta e seis milhões, setecentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e noventa e sete reais e setenta centavos).
"3ª Emissão"	Terceira emissão de Cotas, encerrada em 8 de novembro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.818.352 (um milhão, oitocentas e dezoito mil e trezentas e cinquenta e duas) Cotas, em classe e série únicas, com preço de emissão de R$ 107,24 (cento e sete reais e vinte e quatro centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 2.182.022 (dois milhões e cento e oitenta e dois mil e vinte e duas) Cotas, por 5.484 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e quatro) investidores, haja vista que o montante inicialmente ofertado foi aumentado em 20% (vinte por cento), ou seja, em 363.670 (trezentas e sessenta e três mil, seiscentas e setenta) Cotas, atingindo o montante total de R$ 234.000.039,28 (duzentos e trinta e quatro milhões e trinta e nove reais e vinte e oito centavos).
"4ª Emissão"	Quarta emissão de Cotas, encerrada em 24 de março de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 6.209.067 (seis milhões, duzentas e nove mil e sessenta e sete) Cotas, em classe e série únicas, com preço de emissão de R$ 117,57 (cento e dezessete reais e cinquenta e sete centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 2.659.346 (dois milhões, seiscentas e cinquenta e nove mil, trezentas e quarenta e seis) Cotas, por 6.830 (seis mil, oitocentos e trinta) investidores, atingindo o montante total de R$ 312.659.309,22 (trezentos e doze milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, trezentos e nove reais e vinte e dois centavos).
"5ª Emissão"	Quinta emissão de Cotas, encerrada em 14 de agosto de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 3.101.737 (três milhões, cento e uma mil, setecentas e trinta e sete) Cotas, em classe e série únicas, com preço de emissão de R$ 112,84 (cento e doze reais e oitenta e quatro centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 3.722.084 (três milhões, setecentas e vinte e duas mil e oitenta e quatro)Cotas, haja vista que o montante inicialmente ofertado foi aumentado em 20% (vinte por cento), ou seja, em 620.347 (seiscentas e vinte mil, trezentas e quarenta e sete) Cotas, atingindo o montante total de R$ 419.999.958,56 (quatrocentos e dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e seis centavos)
"ABL"	Área Bruta Locável.

"Administrador" e "Custodiante"	**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, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
AGC 08/02	A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de fevereiro de 2019, em que foi deliberado e aprovado o desdobramento das cotas da 1ª Emissão em 10% (dez por cento), de forma que, com o desdobramento, os Cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles tituladas, cuja ata foi devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de fevereiro de 2019, sob o nº 9.020.302.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.
"Apresentações para Potenciais Investidores"	Apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia geral de Cotistas do Fundo
"Ativos Financeiros"	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: (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.
"Ativos Imobiliários"	A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja 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 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; 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, em conjunto.
"Ato do Administrador"	O "Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado pelo Administrador em 22 de dezembro de 2020, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.056.256, em 22 de dezembro de 2020, sob recomendação do Gestor, por meio do qual foi aprovada a Emissão e a Oferta.
"Aviso ao Mercado"	Aviso ao mercado da Oferta, o qual foi elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado em 23 de dezembro de 2020, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Brasil" ou "País"	República Federativa do Brasil.
"CAGR"	Taxa de crescimento anual composta
"Capital Autorizado"	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
"CEPAC"	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, 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.
"CNPJ/ME"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente desde 20 de julho de 2020.
"Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, no dia útil seguinte à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Sobras remanescentes que serão colocadas para os Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso.

"Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, no dia útil seguinte à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
"Contrato de Distribuição"	"*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 22 de dezembro de 2020, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder.
"Contrato de Formador de Mercado"	"Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado", celebrada entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Formador de Mercado, em 21 de outubro de 2019.
"Contrato de Gestão"	"Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
"Coordenador Líder" ou "XP"	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório 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 n° 02.332.886/0011-78.
"Corretoras Consorciadas"	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais.
"Cotas"	Cotas de emissão do Fundo.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas.
"CRI"	Certificados de recebíveis imobiliários.
"Critério de Alocação da Oferta Institucional"	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam 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 fundo de investimento imobiliário.
"**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**"	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à

	quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.
"Data de Início do Período do Direito de Preferência"	1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, observado que a posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a posição do dia da divulgação do Anúncio de Início.
"Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras"	1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, inclusive.
"Data de Liquidação da Oferta"	Data da liquidação física e financeira da Oferta que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 77 deste Prospecto.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência"	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período do Direito de Preferência.
"Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras"	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras correspondente ao 5° (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras, inclusive.
"DDA"	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
"Despesas Extraordinárias"	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia e 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(s) Útil(eis)"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
"Direito de Preferência"	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do item 15.8.3 do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
"Direito de Subscrição de Sobras"	O direito de subscrição das Sobras conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência ou cessionários do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou cessionário terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.
"Distribuição Parcial"	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.
"Emissão"	A presente 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas do Fundo.
"Escriturador"	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
"Estudo de Viabilidade"	É 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 Imobiliários.
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,32808275922, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
"FII"	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
"Formador de Mercado"	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
"Fundo"	**VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**.
"Gestor"	**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, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão e de consultoria especializada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08.
"Governo Federal"	Governo da República Federativa do Brasil.
"IBGE"	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

"Imóveis"	Empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais.
"Instituições Participantes da Oferta"	O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
"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 494/11"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
"Instrução CVM nº 505/11"	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516/11"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
"Instrução CVM nº 571/15"	Instrução da CVM n° 571, de 25 de novembro de 2015.
"Instrumento de Constituição"	"Instrumento Particular de Constituição do Cozumel – Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 13 de maio de 2016 e registrado no dia 17 de maio de 2016, sob o nº 8.938.966, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Investidores"	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
"Investidores Institucionais"	Significam: (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, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.099,10 (um milhão, noventa e nove reais e dez centavos), que equivale à quantidade de 8.827 (oito milhões, oitocentas e vinte e sete) Novas Cotas, 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.
"Investidores Não Institucionais"	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, cujo respectivo Pedido de Subscrição não ultrapasse R$ 999.985,80 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e cinco reais e oitenta centavos), que equivale à quantidade de 8.826 (oito milhões, oitocentas e vinte e seis) Novas Cotas.
"Investimento Mínimo"	221 (duzentas e vinte e uma) Novas Cotas, equivalente a R$ 25.039,30 (vinte e cinco mil, trinta e nove reais e trinta centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 26.078,00 (vinte e seis mil e setenta e oito reais) considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.

"Investimentos Temporários"	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, deverão ser depositados em instituição bancária 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.
"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
"LCI"	Letras de crédito imobiliário.
"Lei nº 6.385/76"	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Lei nº 11.033/04"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
"Lei nº 12.024/09"	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
"Lei do Inquilinato"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
"LH"	Letras hipotecárias.
"Montante Mínimo da Oferta"	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 661.960 (seiscentas e sessenta e uma mil e novecentas e sessenta) Novas Cotas, equivalente a R$ 75.000.068,00 (setenta e cinco milhões e sessenta e oito reais).
"Novas Cotas Adicionais"	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 706.090 (setecentas e seis mil e noventa) Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R$ 79.999.997,00 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e sete reais), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.
"Oferta"	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.
"Oferta Institucional"	Tem seu significado atribuído na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Institucional" na página 68 deste Prospecto. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO**

	NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.
"Oferta Não Institucional"	Tem seu significado atribuído na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Não Institucional" na página 70 deste Prospecto. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL E O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**.
"Pedido de Subscrição"	Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
"Período de Colocação"	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Período de Subscrição"	Período que se iniciará em 12 de janeiro de 2021 (inclusive) e se encerrará em 22 de fevereiro de 2021 (inclusive), no qual os Investidores irão realizar suas intenções de investimento.
"Período do Direito de Preferência"	Período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Preferência" na página 64 deste Prospecto.
"Período do Direito de Subscrição de Sobras"	Período em que os Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência ou os cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Subscrição de Sobras, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Subscrição de Sobras" na página 66 deste Prospecto.
"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 presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições

	Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das 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 Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.
"Plano de Distribuição"	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos termos previstos na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Plano de Distribuição" na página 67 deste Prospecto.
"Procedimento de Alocação"	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas.
"Prospecto(s)"	Em conjunto ou indistintamente, este Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar.
"Prospecto Definitivo"	Este Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
"Prospecto Preliminar"	O Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, divulgado em 23 de dezembro de 2020.
"Real", "reais" ou "R$"	Moeda oficial corrente no Brasil.
"Regulamento"	O "Regulamento do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII", vigente e consolidado, constante do Anexo II ao presente Prospecto.
"Remuneração"	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Remuneração", na página 78 deste Prospecto.
"Sobras"	As Novas Cotas remanescentes após o Período do Direito de Preferência, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.
"Valor da Nova Cota"	R$ 113,30 (cento e treze reais e trinta centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e de R$ 118,00 (cento e dezoito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
"Valor de Mercado"	O resultado da 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.

<table>
<tr><td>“Volume Total da Oferta”</td><td>Inicialmente, até R$ 400.000.098,30 (quatrocentos milhões, noventa e oito reais e trinta centavos) equivalente a 3.530.451 (três milhões, quinhentas e trinta mil e quatrocentas e cinquenta uma) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.</td></tr>
<tr><td>“Taxa de Administração”</td><td>O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados 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, observado o valor mínimo mensal de R$ 11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA:
<table>
<tr><th>Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</th><th>Taxa de Administração</th></tr>
<tr><td>Até R$ 500.000.000,00</td><td>0,95% a.a.</td></tr>
<tr><td>Sobre o valor que exceder R$ 500.000.000,00 até R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,85% a.a.</td></tr>
<tr><td>Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,75% a.a.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>“Taxa de Distribuição Primária"</td><td>Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Cotistas e Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,15% (quatro inteiros e quinze centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R$ 4,70 (quatros reais e setenta centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (roadshow); e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.</td></tr>
<tr><td>“Taxa de Performance”</td><td>Será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração, 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 do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:
$$Taxa\ de\ Performance = 20\% * (Rcorrigido - Metaacum)$$
Onde:
Benchmark = IPCA, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento ao ano)
$Metaacum$ = rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e
$Rcorrigido$ = 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.</td></tr>
</table>

	A Taxa de Performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na 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.
"Vinci Partners"	**VINCI PARTNERS INVESTIMENTOS LTDA**., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336 (parte), Leblon, CEP 22431-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.073.015/0001-04.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

  https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do Regulamento, a opção de download do documento no campo "Ações" das as "Demonstrações Financeiras", o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual")); e

- **ADMINISTRADOR**:

  https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vinci-logistica&lang=pt (neste *website*, acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 89 A 105 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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 89 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 89 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 89 a 105 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 o Coordenador Líder 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.

SUMÁRIO DO FUNDO

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 Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 89 a 105 deste Prospecto e o Regulamento, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Nova Cotas.

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 nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, sendo regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo encontra-se em funcionamento desde 24 de maio de 2016. **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 gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., sociedade controlada pela Vinci Partners, esta última foi formada em 2009 e é uma plataforma independente líder no Brasil de investimentos alternativos 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$ 32 bilhões sob gestão distribuídos entre 224 fundos/veículos. O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como "FII Renda Gestão Ativa", do segmento de atuação "Logística".

Objetivo, Política e Estratégia de Investimento 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, prontos ou em construção, para obtenção de renda, 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, que estejam localizados em todo o território brasileiro. 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.

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 nº 472/08, 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 nº 472/08.

O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, 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 da regulamentação em vigor, em especial dos §5ª e §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. **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 INFORMAÇÕES ACERCA DA TRIBUTAÇÃO DOS POTENCIAIS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS PELO FUNDO, VIDE O ITEM "TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" DA SEÇÃO "TRATAMENTO TRIBUTÁRIO", NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO.**

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.**

O Fundo possui uma estratégia ampla de investimento no segmento de logística focando tanto em contratos típicos como atípicos, galpões modulares ou big-box. Apesar de possuir uma estratégia ampla o Fundo deverá investir, preferencialmente, em ativos classificados como padrão classe A.

A estratégia do Fundo possui 5 pilares que, na visão do Gestor, são vertentes de geração de valor para os imóveis e norteiam a alocação do capital. Os imóveis que comporão a carteira do Fundo deverão, preferencialmente, se enquadrar em pelo menos um dos pilares listados abaixo:

1) **Localizações estratégicas:** imóveis próximos a grandes centros consumidores ou industriais que possuam não só acesso aos principais eixos rodoviários, mas também possibilidade de conversão ou mudança de uso e valorização no longo prazo tendem a ser mais resilientes em momentos de instabilidade e os primeiros a refletirem redução dos indicadores de vacância e aumento de preços numa recuperação de mercado.

2) **Parceria com players estratégicos:** visando o intercâmbio de boas práticas operacionais e alinhamento na geração de renda e valorização do imóvel no longo prazo, o Fundo poderá realizar parcerias ou sociedades com operadores logísticos ou players estratégicos adquirindo participações minoritárias ou de controle em imóveis logísticos.

3) **Condomínios Logísticos:** possibilitam uma diversificação de risco com relação à vacância de espaços durante períodos de instabilidade no mercado, uma vez que são imóveis com maior flexibilidade de ocupação e permitem a negociação com mais de um locatário. Adicionalmente, uma parte relevante dos custos de locação de operações logísticas está atrelada à segurança e aos custos condominiais. Os condomínios logísticos proporcionam melhor eficiência para seus usuários, pois possibilitam o rateio dos custos condominiais e compartilhamento das áreas comuns.

4) ***e-commerce*:** a prospecção de ativos para o Fundo buscará exposição direta e indireta à locatários no segmento de e-commerce. O atual crescimento das vendas online tem impactado diretamente as operações logísticas de empresas que atuam nos setores de vestuário, calçados, farmacêuticas e eletrodomésticos, entre outros. Neste cenário, o Gestor entende que o setor de logística tende a ser o mais impactado positivamente dentre os outros setores de *real estate* e, consequentemente, a demanda por centros de distribuições com localizações estratégicas e características específicas do setor de *e-commerce* deverá aumentar nos próximos anos.

5) **Contratos atípicos de locação através de operações sob a modalidade *built-to-suit*, *buy-to-lease* ou *sale-lease-back:*** São os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245/91, ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício, ou seja, este tipos de contratos geram proteção contra oscilações de preço de aluguel no mercado uma vez que não permitem reajuste do aluguel até o vencimento dos contratos. Estruturas de garantia e multa protegem o locador em casos de rescisão antecipada ou inadimplência de contratos. Investimentos em tecnologia para modernizar e otimizar os centros de distribuição de varejistas e operadores de e-commerce também são uma alternativa para estruturar contratos atípicos.

Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no dia 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. **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.brltrust.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.**

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

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. 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.

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.

Desdobramento das Cotas da 1ª Emissão

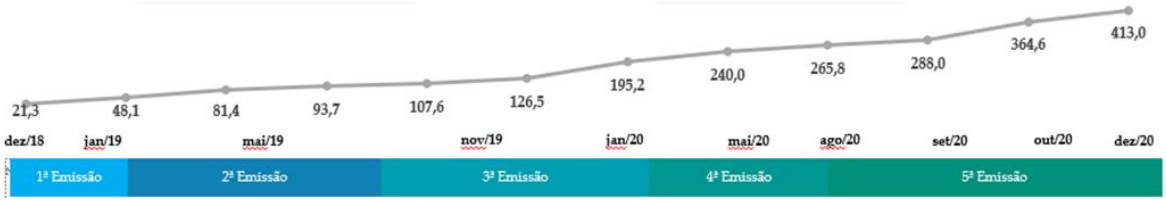
No dia 08 de fevereiro de 2019, os Cotistas do Fundo reunidos na AGC 08/02 aprovaram o desdobramento das cotas da 1ª Emissão do Fundo em 10% (dez por cento), de forma que, com o desdobramento, os Cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles tituladas. Desta forma, após o desdobramento, as 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) cotas existentes passaram a ser representadas por 717.200 (setecentas e dezessete mil e duzentas) cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Desempenho do Fundo desde a Primeira Emissão

O gráfico a seguir apresenta a rentabilidade do Fundo desde sua primeira emissão levando em consideração a evolução no valor de mercado das Cotas do Fundo e adicionando os rendimentos distribuídos no período em comparação aos índices Ibovespa, IFIX e CDI:

Histórico de Aquisições

Fonte: Gestor



Fonte: Gestor

Novas Aquisições

Destaca-se que, em 2020, mais de 215 mil m² de ABL própria foi adicionada ao portfólio, através da aquisição de 4 (quatro) ativos localizados em 3 (três) estados diferentes somando mais de R$ 645 milhões, sendo eles: (i) 67% do Extrema Business Park I; (ii) 80% do Parque Logístico Osasco, (iii) 33% do Extrema Business Park I, (iv) 100% do Caxias Park, e (v) 80% do Castelo 57 Business Park.

Portfólio atual do Fundo

O portfólio do Fundo é atualmente composto pela participação em 12 (doze) imóveis localizados em 5 (cinco) estados brasileiros, totalizando mais de 410 mil m² de ABL próprio, contando com 30 (trinta) locatários de diversos segmentos.

Fernão Dias Business Park

O Fundo detém 100% do empreendimento "Fernão Dias Business Park", localizado a 700m da Rodovia Fernão Dias, no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais. O empreendimento possui 58.262 m² de ABL, e é composto por 2 (duas) naves, sendo uma delas com sistema *cross-docking*. O empreendimento é composto por 9 (nove) módulos que podem ser unificados, permitindo múltiplas opções para implantação de fábricas ou centros de distribuição e logística em um só local.

O condomínio conta um rígido sistema de segurança, com proteção perimetral e dilacerador de pneus, além de área de apoio com restaurante, sala de reunião, vestiário e balança de pesagem para caminhões. Atualmente o imóvel encontra-se 100% locado e conta como locatários empresas do Grupo Magazine Luiza (Netshoes e Época Cosméticos), Pet Love e Stock Tech.

Centro de Distribuição Privalia

O Fundo detém 100% do centro de distribuição locado para a Privalia, localizado na Estrada da Servidão (Rodovia Fernão Dias) km 933, no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais. O empreendimento foi entregue em setembro de 2018 e conta com 26.774m² de ABL. Atualmente o imóvel encontra-se 100% locado, através de contrato de locação atípico, para a Privalia, um outlet de moda online e parte do grupo VEEPEE, líder em todos os países em que atua.

Parte dos investimentos das duas aquisições acima mencionadas, quais sejam, Fernão Dias Business Park e Centro de Distribuição Privalia, foram pagos à vista e parte serão pagos a prazo, ao longo de 12 anos e corrigidos por IPCA + 7,5% a.a.

Jundiaí Business Park

O Fundo detém 100% de 3 (três) dos 7 (sete) módulos que compõem o empreendimento denominado "Jundiaí Business Park", localizado na Rodovia dos Bandeirantes, km 61,5, no Município de Jundiaí, Estado de São Paulo. Os módulos adquiridos somam uma ABL de 12.270m^2 e representam cerca de 43% dos 28.830m^2 que constituem a ABL total do empreendimento. Atualmente o imóvel encontra-se 100% locado para a Foxconn, uma das principais fabricantes e manufaturadoras de smartphones, computadores e outros dispositivos eletrônicos do mundo.

BTS Cremer

O Fundo detém 100% do empreendimento "BTS Cremer", localizado na Avenida das Quaresmeiras, no Município de Pouso Alegre, Minas Gerais. O imóvel fica em frente ao trevo rodoviário que conecta as rodovias BR-381, BR-459 e BR-116, localizado estrategicamente para atender a região Sudeste do país. O empreendimento possui 13.899m² de ABL e encontra-se 100% locado através de um contrato atípico para a empresa Cremer, uma das maiores empresas de materiais descartáveis e de consumo para cuidado com a saúde no Brasil.

Airport Town Ayrton Senna

O Fundo detém 100% do empreendimento "Atown Ayrton Senna", localizado na Avenida Ayrton Senna, no Município de Guarulhos, São Paulo. O imóvel, que fica à cerca de 30 km da cidade de São Paulo, está situado em posição de destaque, sendo visível por veículos trafegando em ambos os sentidos da rodovia. Além disso, o empreendimento possui 18.923m² de ABL e encontra-se 75% ocupado por empresas de diversos segmentos.

CD Cachoeirinha

O Fundo detém 100% do empreendimento denominado "CD Cachoeirinha", localizado no município de Cachoerinha, a 28 km da cidade de Porto Alegre, no Estado do Rio de Grande do Sul, estrategicamente entre as duas principais rodovias da região, Dutra e BR-101, e a 28 km da cidade de Porto Alegre. O ativo apresenta 36.722m² de ABL, pé direito de 12m e capacidade de carga de piso de 5 toneladas/m2 e encontra-se 100% locado através de um contrato atípico no formato built-to-suit para o grupo FEMSA, um conglomerado multinacional de empresas, presente em diversos países da América Latina e nas Filipinas, que atua nas áreas de comércio (Coca-Cola FEMSA), alimentos e bebidas e soluções logísticas (Solística).

CD Eldorado

O Fundo detém 100% do empreendimento denominado CD Eldorado, localizado no município de Eldorado do Sul, no Estado do Rio Grande do Sul, próximo à BR-290, cerca de 17 km do centro de Porto Alegre. O ativo apresenta 15.512m² de ABL, pé direito de 11,3m e capacidade de carga de piso de 6 toneladas/m^2 e encontra-se 100% locado para a Ambev, a maior multinacional brasileira do segmento de produção e distribuição de bebidas, que conta com operações em 18 países e cerca de 30 marcas de bebidas, através de um contrato atípico com vencimento em 2029.

CD Cariacica

O Fundo detém 100% do empreendimento denominado "CD Cariacica", localizado no município de Cariacica, no Estado do Espírito do Santo, de frente para a BR-101, com acesso direto por esta rodovia, e a cerca de 21km do centro de Vitória, no estado do Espírito Santo. O ativo apresenta 16.502m² de ABL, pé direito de 12m e capacidade de carga de piso de 5 toneladas/m2 e encontra-se 100% locado para a Ambev, a maior multinacional brasileira do segmento de produção e distribuição de bebidas, que conta com operações em 18 países e cerca de 30 marcas de bebidas, através de um contrato atípico com vencimento em 2023.

Extrema Business Park I

O Fundo detém 100% do empreendimento denominado "Extrema Business Park I", localizado no município de Extrema, no Estado do Minas Gerais, a cerca de 100km da cidade de São Paulo e com acesso direto pela Rodovia Fernão Dias. O ativo apresenta 66.940 m² de ABL, pé direito de 12m e capacidade de carga de piso de 6 toneladas/m^2 e encontra-se 100% locado para a Tok&Stok, empresa referência no mercado de móveis e decoração no Brasi e que também conta com vendas através do e-commerce, através de um contrato típico com vencimento em 2030.

Caxias Park

O Fundo detém 100% do empreendimento denominado "Caxias Park", localizado no município de Duque de Caxias, no Estado do Rio de Janeiro, a cerca de 35 km do aeroporto internacional do Rio de Janeiro e com acesso direto pela Rodovia Rio-Magé. O ativo apresenta potencial construtivo total de 157.000 m^2 de ABL, sendo 76.600 m² de ABL já construídos. O condomínio encontra-se 96% locado para 11 locatários como, por exemplo, Loreal Brasil, General Mills e MN Tecidos.

Parque Logístico Osasco

O Fundo detém 80% do empreendimento denominado "Parque Logístico Osasco", localizado no município de Osasco, no Estado de São Paulo, a cerca de 20km do da cidade de São Paulo, e com acesso pela Rodovia Raposo Tavares. O ativo possui 32.235 m^2 de ABL Total, e está passando por obras de retrofit para revitalização completa do condomínio, que devem ser finalizadas no segundo trimestre de 2021. O ativo apresenta um prêmio de locação vigente por 18 meses desde agosto de 2020, baseado em um cap rate de 8,5% sobre o preço de aquisição.

Castelo 57 Business Park

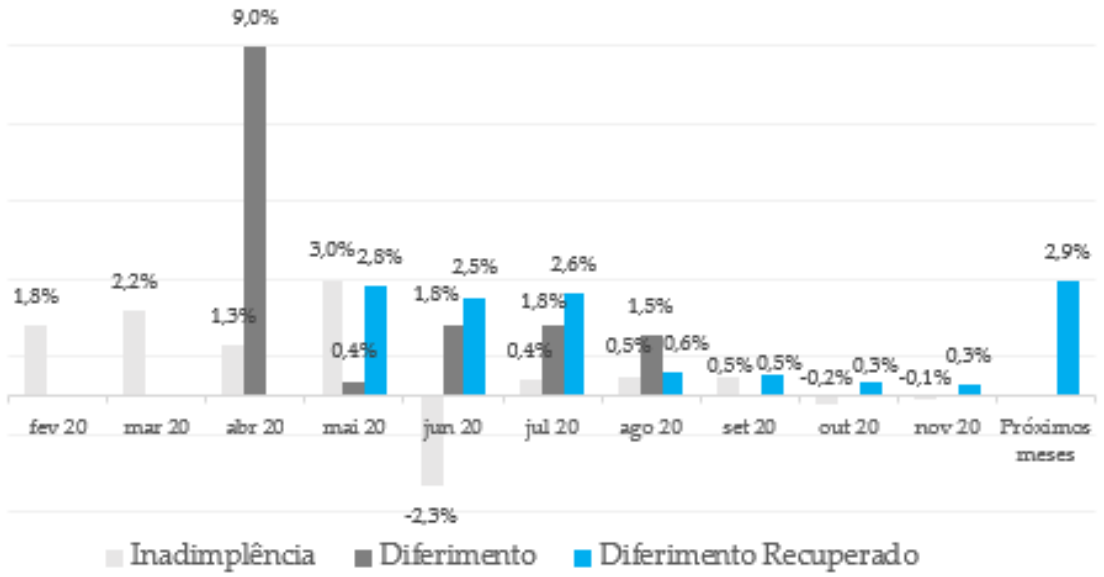
O Fundo detém 80% do empreendimento denominado "Castelo 57 Business Park", localizado no município de São Roque, no Estado de São Paulo, a cerca de 60 km do da cidade de São Paulo, e com acesso pela Rodovia Castello Branco. O condomínio, após a conclusão das obras de desenvolvimento, terá 60.589 m^2 de ABL Total, pé-direito de 12m e capacidade de carga de 6 toneladas/m^2, sistema cross-docking, segurança 24h com CFTV e clausura de caminhões e automóveis.

O ativo é classificado como um empreendimento greenfield com projeto aprovado, com início das obras em dezembro de 2020 e duração estimada de 16 meses. Durante a fase de obras o vendedor do imóvel pagará um prêmio de locação mensal com base em um cap rate de 8,5% a ser calculado sobre os montantes a serem desembolsados pelo Fundo de acordo com o cronograma de obras. Após a conclusão das obras, o vendedor do imóvel manterá o pagamento do prêmio de locação mensal para o Fundo durante um período de 24 meses com base no mesmo cap rate de 8,5%. O prêmio de locação, durante e após a conclusão das obras, será anualmente corrigido pelo IPCA.

Renovações e Novos Contratos

Durante o ano de 2020, houveram importantes renovações contratuais e celebração de novos contratos, dos quais destacamos: (i) a renovação do contrato com a Netshoes (Grupo Magazine Luiza) com 6 meses de antecedência por mais 36 meses, em linha com o aluguel de mercado da região; (ii) a celebração de novo contrato com a Época Cosméticos (Grupo Magazine Luiza) por 60 meses no Fernão Dias Business Park; (iii) a realização de expansão no Fernão Dias Business Park, expansão esta pré-locada para a Netshoes (Grupo Magazine Luiza) por 60 meses; e (iv) a celebração de novo contrato atípico com o Grupo FEMSA, no formato *built-to-suit* no empreendimento CD Cachoeirinha, por 60 meses (o contrato é atípico nos primeiros 48 meses e típico nos 12 meses subsequentes).

Situação controlada de diferimentos e inadimplência na crise



Ônus e gravames

Parte do empreendimento denominado Fernão Dias Business Park e o empreendimento denominado Privalia encontram-se, atualmente, alienados fiduciariamente, em favor da Habitasec Securitizadora S.A., no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 132ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.

Seguros

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Gestor, que os seguros contratados para os Imóveis são necessários e suficientes para a preservação dos Imóveis atualmente pertencentes ao patrimônio do Fundo.

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados 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, observado o valor mínimo mensal de R$ 11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA:

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.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

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 Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a 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, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Taxa de Performance

Será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração, 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 do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Taxa\ de\ Performance = 20\% * (Rcorrigido - Metaacum)$$

Onde:

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

Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e

Rcorrigido = 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 paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na 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.

Conforme o Comunicado ao Mercado divulgado em 12 de dezembro de 2018 e a AGC 08/02, considerando o desdobramento das cotas da 1ª Emissão, o Gestor no período entre janeiro de 2019 e dezembro de 2020, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R$ 0,6818 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R$ 8,18 por cota), observado o quanto previsto no parágrafo abaixo e que:

a) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R$ 8,18 por cota, e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela 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 ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R$ 8,18 por cota; ou

b) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R$ 8,18 por cota, e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R$ 8,18 por cota.

Caso, durante o período acima referido, o Fundo realize uma oferta pública de distribuição de cotas, o Gestor informa que o disposto no parágrafo acima não será mais aplicável e, que, nesta hipótese, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R$ 0,5681 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R$ 6,82 por cota), observado que:

a) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R$ 6,82 por cota e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela 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 ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R$ 6,82; ou

b) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R$ 6,82 e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R$ 6,82.

No ano em que for realizada a oferta pública de distribuição de cotas acima referida, o valor total de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos seus cotistas será calculado proporcionalmente, considerando o valor anual de (i) R$ 8,18 por cota no período anterior ao da realização da oferta; e (ii) R$ 6,82 por cota no período posterior ao da realização da oferta.

A partir de janeiro de 2021, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.

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, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais). 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 no item 15.8.2 do Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, 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.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta terão as mesmas vantagens e características das Cotas já emitidas pelo Fundo, nos termos do Regulamento. 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 Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Da administração do Fundo

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 pelo Regulamento do Fundo, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento, entretanto, 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 do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo. Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral de Cotistas ou caso o Gestor comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas 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: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que componham o portfólio do Fundo. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados no Capítulo X do Regulamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral de Cotistas, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral de Cotistas. Nesta hipótese, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo acima indicado, o que ocorrer primeiro.

Despesas e encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM nº 472/08. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador. Para mais esclarecimentos a respeito dos encargos do Fundo, consulte o “Capítulo XIX – Encargos” do Regulamento.

Demonstrações financeiras

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.,** inscrita no CNPJ/ME nº 61.366.936/0002-06, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM. Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como em seu site www.brltrust.com.br.

Propriedade Fiduciária

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 Investimentos do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo. 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. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Exceto na ocorrência do evento previsto no subitem 21.5.1 do Regulamento, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral de Cotistas; (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 no Regulamento.

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.

Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade constante no Anexo VI deste Prospecto foi realizado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Cotas da presente Emissão. As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do portfólio atual além do investimento de parte dos recursos provenientes da Emissão na aquisição de participação em outros Imóveis. 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 do Estudo de Viabilidade 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. O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472/08 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil. As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos na Seção “Considerações Sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro” na página 20 deste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. **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.**

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Gestor. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto não foram verificadas de maneira independente pelo auditor do Fundo.

Cinco principais Fatores de Risco do Fundo

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. 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 estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.

SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 89 a 105 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Nova Cotas.

Fundo	Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Administrador e Custodiante	**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada na seção "Definições" na página 7 deste Prospecto.
Gestor	**Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, qualificada na seção "Definições" na página 7 deste Prospecto.
Escriturador	**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada na seção "Definições" na página 7 deste Prospecto.
Auditor Independente	**Ernst & Young Auditores Independentes S.S.**, com endereço na Praia de Botafogo, 370, 8º Andar, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/ME nº 61.366.936/0002-06.
Formador de Mercado	**XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada na seção "Definições" na página 7 deste Prospecto.
Objeto 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, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos neste Prospecto), 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 (conforme definidos neste Prospecto) 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. **Para mais informações acerca do Objeto do Fundo veja o item "Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo", na seção "Sumário do Fundo", na página 22 deste Prospecto.**
Política de Investimento	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 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

<table>
<tr><td></td><td>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. Para mais informações acerca da Política de Investimento veja o item “Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na seção “Sumário do Fundo”, na página 22 deste Prospecto.</td></tr>
<tr><td>Parâmetro de Rentabilidade</td><td>Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo VI, a rentabilidade alvo das Cotas, calculada sobre o Valor da Nova Cota e considerando o Cenário 1 previsto no Estudo de Viabilidade, ou seja, a captação do Volume Total da Oferta, corresponde ao percentual de 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento). A cada nova emissão, 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 Administrador ou do Gestor. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.</td></tr>
<tr><td>Taxa de Administração</td><td>O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados 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, observado o valor mínimo mensal de R$ 11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA:
<table>
<tr><th>Valor contábil do Patrimônio Líquido
ou Valor de Mercado do Fundo</th><th>Taxa de Administração</th></tr>
<tr><td>Até R$ 500.000.000,00</td><td>0,95% a.a.</td></tr>
<tr><td>Sobre o valor que exceder R$ 500.000.000,00 até R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,85% a.a.</td></tr>
<tr><td>Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,75% a.a.</td></tr>
</table>
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.
Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja o item “Taxa de Administração”, na seção “Sumário do Fundo”, na página 30 deste Prospecto.</td></tr>
<tr><td>Taxa de Distribuição Primária</td><td>Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Cotistas e Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,15% (quatro inteiros e quinze centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R$ 4,70 (quatro reais e setenta centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (roadshow); e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.</td></tr>
</table>

Taxa de Entrada e de Saída	O Fundo não cobrará taxas de entrada e saída dos Cotistas, exceto pela Taxa de Distribuição Primária.
Taxa de Performance	Será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração, 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 do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula: $Taxa\ de\ Performance = 20\% * (Rcorrigido - Metaacum)$ Onde: **Benchmark** = IPCA, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento ao ano) $Metaacum$ = rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e $Rcorrigido$ = 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 paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na 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. **Para mais informações acerca da Taxa de Performance, veja a seção "Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance", nas páginas 30 e 31 deste Prospecto.**
Distribuição de Resultados	O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, 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 Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. Farão jus aos rendimentos acima mencionados os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima. **Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja o item "Distribuição de Resultados", na seção "Sumário do Fundo", na página 23 deste Prospecto.**
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta terão as mesmas vantagens e características das Cotas já emitidas pelo Fundo, nos termos do Regulamento. 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 Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou: (i) a 1ª Emissão, encerrada em 10 de dezembro de 2018, por meio da qual foram ofertadas 1.650.000 (um milhão e seiscentas e cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) Cotas, por 9 (nove) investidores, atingindo o montante total de R$ 65.200.000,00 (sessenta e cinco milhões e duzentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas; (ii) a 2ª Emissão, encerrada em 20 de maio de 2019, por meio da qual foram ofertadas 1.480.203 (um milhão e quatrocentos e oitenta mil e duzentas e três) Cotas, em classe e série única, com preço de emissão de R$ 105,90 (cento e cinco reais e noventa centavos) cada, sendo subscrita e integralizada a totalidade das cotas ofertadas, por 2.140 (dois mil, cento e quarenta) investidores, atingindo o montante total de R$ 156.753.497,70 (cento e cinquenta e seis milhões, setecentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e noventa e sete reais e setenta centavos); (iii) a 3ª Emissão, encerrada em 08 de novembro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.818.352 (um milhão, oitocentas e dezoito mil e trezentas e cinquenta e duas) Cotas, com preço de emissão de R$ 107,24 (cento e sete reais e vinte e quatro centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 2.182.022 (dois milhões e cento e oitenta e dois mil e vinte e duas) Cotas, por 5.484 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e quatro investidores, haja vista que o montante inicialmente ofertado foi aumentado em 20% (vinte por cento), ou seja, em 363.670 (trezentas e sessenta e três mil, seiscentas e setenta) Cotas, atingindo o montante total de R$ 234.000.039,28 (duzentos e trinta e quatro milhões e trinta e nove reais e vinte e oito centavos); (iv) a 4ª Emissão, encerrada em 24 de março de 2020, por meio da qual foram ofertadas 6.209.067 (seis milhões, duzentas e nove mil e sessenta e sete) Cotas, em classe e série única, com preço de emissão de R$ 117,57 (cento e dezessete reais e cinquenta e sete centavos) cada, sendo subscritas e integralizadas 2.659.346 (dois milhões, seiscentas e cinquenta e nove mil, trezentas e quarenta e seis) de Cotas por 6.830 (seis mil, oitocentos e trinta) investidores, atingindo o montante total de R$ 312.659.309,22 (trezentos e doze milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, trezentos e nove reais e vinte e dois centavos) e (v) a 5ª Emissão, encerrada em 14 de agosto de 2020, por meio da qual foram ofertadas 3.722.084 (três milhões, setecentas e vinte e duas mil e oitenta e quatro) Cotas, em classe e série única, com preço de emissão de R$ 112,84 (cento e doze reais e oitenta e quatro centavos) cada, atingindo o montante total de R$ 419.999.958,56 (quatrocentos e dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e seis centavos)
Emissão de Novas Cotas	Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. **Para mais informações acerca da Emissão de Novas Cotas veja o item "Assembleia Geral de Cotistas" abaixo e o item "Emissão de Novas Cotas", na seção "Sumário do Fundo", na página 32 deste Prospecto.**
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor	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. 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	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. Para efeito do disposto no parágrafo 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. Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto; (d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (f) dissolução e liquidação do Fundo; (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; (i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada; (k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; (l) alteração do prazo de duração do Fundo; e (m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08. 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 escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, 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. 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. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas 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 parágrafo 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. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” anteriormente descritas, 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. Os percentuais de que trata o parágrafo anterior 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. **Mais informações sobre a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo II deste Prospecto.**

Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, e o Direito de Subscrição de Sobras, o Valor da Nova Cota e o critério de fixação do Valor da Nova Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados nos Ato do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Cotas do Fundo.
Volume Total da Oferta	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 400.000.098,30 (quatrocentos milhões, noventa e oito reais e trinta centavos), equivalente a até 3.530.451 (três milhões, quinhentas e trinta mil e quatrocentas e cinquenta e uma) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta	Serão emitidas, inicialmente, até 3.530.451 (três milhões, quinhentas e trinta mil e quatrocentas e cinquenta e uma) Novas Cotas, equivalentes a até R$ 400.000.098,30 (quatrocentos milhões, noventa e oito reais e trinta centavos), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Novas Cotas Adicionais	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 706.090 (setecentas e seis mil e noventa) Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R$ 79.999.997,00 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e sete reais), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "**Cotas**", nos termos do Regulamento.
Valor da Nova Cota	No contexto da Oferta, o preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 113,30 (cento e treze reais e trinta centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e de R$ 118,00 (cento e dezoito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Investimento Mínimo	No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 221 (duzentas e vinte e uma) Novas Cotas, equivalente a R$ 25.039,30 (vinte e cinco mil, trinta e nove reais e trinta centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 26.078,00 (vinte e seis mil e setenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.
Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Subscrição. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

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. **Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos, veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 86 deste Prospecto.**
Coordenador Líder	XP.
Formador de Mercado	XP.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.
Regime de Colocação	As Novas Cotas, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, com auxílio das demais Instituições Participantes da Oferta, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	O público alvo da Oferta são Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 105 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das 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 Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11. **CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR EM 1/3 (UM TERÇO) À QUANTIDADE DE NOVAS COTAS INICIALMENTE OFERTADA (SEM CONSIDERAR AS NOVAS COTAS ADICIONAIS), NÃO SERÁ PERMITIDA A COLOCAÇÃO DE NOVAS COTAS JUNTO AOS INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, SENDO AS RESPECTIVAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTOS E PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS. ESTA REGRA NÃO É APLICÁVEL AO DIREITO DE PREFERÊNCIA E AO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS**.

Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência, veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Preferência" na página 64 deste Prospecto.**
Direito de Subscrição de Sobras	O direito de subscrição das Sobras conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência ou cessionários do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou cessionário terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência, veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Subscrição de Sobras" na página 66 deste Prospecto.**
Procedimento de Alocação	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 102 deste Prospecto.** **Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Alocação" na página 64 deste Prospecto.**
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos termos previstos na seção na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Plano de Distribuição" na página 67 deste Prospecto.
Oferta Institucional	Durante o Período de Subscrição, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE**

	QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, no máximo, 100% (cem por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional. **Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Institucional" na página 68 deste Prospecto.**
Critério de Alocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam 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 fundo de investimento imobiliário.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o previsto neste Prospecto. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**. **Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Não Institucional" na página 70 deste Prospecto.**

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.
Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Institucional e Oferta Não Institucional, todas as referências à "**Oferta**" devem ser entendidas como referências à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional, em conjunto.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. **Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial", na página 72 deste Prospecto.**
Período de Colocação	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. O Fundo possui atualmente o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto.
Liquidação Financeira	Após o Procedimento de Alocação, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. **Para mais informações acerca da "Alocação e Liquidação Financeira" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Alocação e Liquidação Financeira", na página 74 deste Prospecto.**
Distribuição e Negociação	As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.
Fatores de Risco	Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 105 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 105 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das

	novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver integralizado as Novas Cotas, o valor integralizado, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 da data da respectiva revogação. Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta (i) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 da data da respectiva revogação. Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

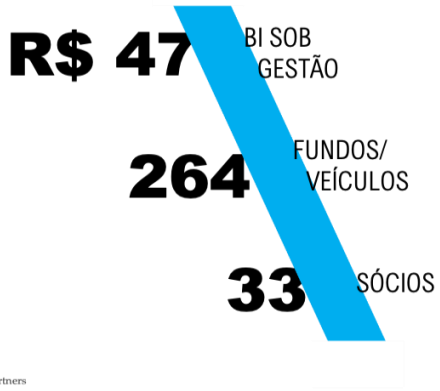
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo VI a este Prospecto.
Informações Adicionais	Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, o Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 57 deste Prospecto. O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 23 de dezembro de 2020. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/002, em 08 de janeiro de 2021, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

GESTOR

Breve Histórico do Gestor

A Vinci é uma gestora independente de investimentos com R$ 47 bilhões de ativos sob gestão e que atua nos setores de **Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria.**



Fonte: Vinci Partners

A área de Real Estate possui 13 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 aproximadamente R$ 4,3 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);
- O segmento de logística representa aproximadamente R$ 1,4 bilhão e o principal veículo é o Vinci Logística FII (VILG11);
- O segmento de Office já conta com aproximadamente R$ 745 milhões sob gestão e o principal veículo é o Vinci Offices FII (VINO11);
- O último segmento representa investimentos financeiros no segmento imobiliário e representam R$ 264 milhões sob gestão. O principal veículo é o Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11).

Fonte: Vinci Partners

¹ Valor de Mercado Fundos Imobiliários Listados + PL Fundos Imobiliários não-listados (data de referência 18-dez-2020)

2 Valor de Mercado Fundos Imobiliários (data de referência 18-dez-2020)

Diferenciais da Gestão da Vinci:

- Time liderado por gestor com mais de 25 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$ 4,3 bilhões em ativos sob gestão e mais de 277 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.

1 Fonte: Escriturador

2 Fonte: Infomoney

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Breve Histórico do 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$ 86.740.000,00 distribuídos em 390 (trezentos e noventa) 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 R$ 9.950.000.000,00 em 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 Christófaro 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

Breve Histórico do Coordenador Líder

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

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

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

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de cotas e (iii) resgate de cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("**Jurisdição de Tributação Favorecida**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15%.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

Regra geral, exceto em relação aos ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, cujas alíquotas de retenção na fonte respeitam a tabela regressiva de IR em decorrência do prazo de investimento e variam de 22,5% a 15%, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024/09. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779/99, 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 25%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033/04, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Atualmente, o Fundo não possui em seu portfólio outras cotas de fundos de investimento imobiliários, entretanto, diante do posicionamento mencionado acima, muito embora o Administrador e o Gestor acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente procederemos o recolhimento do IR sobre referido resultado positivo na hipótese de investimento nesse tipo de ativo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

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

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar
CEP 01451-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Danilo Barbieri
Tel.: (11) 3133-0350
Fax: (11) 3133-0360
E-mail: fii@brltrust.com.br
www.brltrust.com.br

Gestor

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar
CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Leandro Bousquet ou Sr. Ilan Nigri
Tel.: (21) 2159-6000
Fax: (21) 2159-6200
E-mail: lbousquet@vincipartners.com ou inigri@vincipartners.com
www.vincipartners.com

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.: Sra. Fernanda Farah / Departamento Mercado de Capitais e Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
https://www.xpi.com.br

Assessor Legal do Coordenador Líder

LEFOSSE ADVOGADOS
Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar
CEP 04533-014, São Paulo, SP
At.: Sr. Roberto Zarour
Tel.: (11) 3024-6100
Fax: (11) 3024-6200
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com
www.lefosse.com

Assessor Legal do Administrador e do Gestor

i2a ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar
CEP 05407-003, São Paulo, SP
At.: Srs. Ronaldo Ishikawa / Mariana Trica
Tel.: (11) 5102-5400
E-mail: rish@i2a.legal / mtdf@i2a.legal
www.i2a.legal

Escriturador

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

Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar

CEP 01451-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Danilo Barbieri

Tel.: (11) 3133-0350

Fax: (11) 3133-0360

E-mail: fii@brltrust.com.br

www.brltrust.com.br

Auditor Independente

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar

CEP 22250-905, Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Fernando A. S. Magalhães

Tel.: +55 (21)3263-7281

E-mail: fernando.a.magalhaes@br.ey.com

www.ey.com.br

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos IV e V, respectivamente.

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

Informações Adicionais

O Coordenador Líder recomendou aos Investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores da Oferta 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 Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 105 deste Prospecto.**

O Prospecto encontra-se disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Fundo: VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**: http://www.vincilogistica.com/ (neste *website* clicar em "Governança Corporativa", então clicar em "Prospecto e Regulamento", e nesta página localizar no item "Documentos da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas", o "Prospecto Preliminar" ou o "Prospecto Definitivo" da Oferta);

- **Administrador**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vinci-logistica&lang=pt (neste *website*, acessar o "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo" da Oferta)

- **Coordenador Líder**: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Vinci Logística FII - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Vinci Logística FII", então, clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo");

- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** 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 "2020" ou "2021", conforme o caso, acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou o "Prospecto Definitivo", conforme o caso)

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** http://www.b3.com.br (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços", em seguida "Soluções para Emissores", na sequência em "Ofertas públicas/Saiba mais" e em "Ofertas em andamento". Clicar em "Fundos", selecionar "Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 6ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou o "Prospecto Definitivo")

- **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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; 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").

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores (a) do Fundo (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, nos seguintes *websites*:

- **Fundo: VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**: http://www.vincilogistica.com/ (neste *website* clicar em "Governança Corporativa", então clicar em "Prospecto e Regulamento", e nesta página localizar no item "Documentos da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas", o "Aviso ao Mercado da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas", o "Anúncio de Início da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas", o "Anúncio de Encerramento da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas", o "Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas" ou o "Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas");

- **Administrador**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vinci-logistica&lang=pt (neste *website*, acessar localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência" ou "Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras").

- **Coordenador Líder**: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Vinci Logística FII - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Vinci Logística FII" e, então, clicar em Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento, Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência ou Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras);

- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** 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 "2020" ou "2021", conforme o caso, acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência" ou "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras");

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** http://www.b3.com.br (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços", em seguida "Soluções para Emissores", na sequência em "Ofertas públicas". Saiba mais" e em "Ofertas em andamento". Clicar em "Fundos", selecionar "Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 6ª Emissão" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência" ou "Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras");

- **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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; 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", "Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência" ou "Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras", e então na opção de download do documento no campo "Ações")..

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 6ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30/11/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/11/2020) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/11/2020) (R$)
10.760.855	1.213.008.359,05	112,724162

Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 6ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)
1	661.960	11.422.815	1.288.008.427,05	112,76
2	3.530.451	14.291.306	1.613.008.457,35	112,87
3	4.236.541	14.997.396	1.693.008.454,35	112,89

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de novembro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários

Cenário 1: Considerando a Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de novembro de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquela apontada na tabela acima. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS" NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO.**

Valor Histórico de Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 19 de março de 2019, sob o código "VILG11". A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
2019	108,00	151,00	118,16
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a
Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
4º Tri 2020	124,00	134,00	127,82
3º Tri 2020	118,60	131,68	124,88
2º Tri 2020	100,05	126,50	113,37
1º Tri 2020	88,00	149,07	126,51
4º Tri 2019	113,40	151,00	125,96
3º Tri 2019	111,99	123,99	118,43
2º Tri 2019	109,96	112,99	111,24
1º Tri 2019	108,00	112,50	110,92
Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín**	**Máx**	**Méd**
Nov-20	124,00	129,01	126,27
Out-20	126,20	134,00	131,16
Set-20	125,48	131,68	128,26
Ago-20	118,60	128,09	124,60
Jul-20	119,05	131,55	122,04
Jun-20	117,49	126,50	122,76

Fonte: Reuters

(1) Início da negociação das Cotas em 19 de março de 2019.

(2) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(3) Valor Médio: Valor médio de fechamento diário.

(4) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Autorização

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, e o Direito de Subscrição de Sobras, o Valor da Nova Cota e o critério de fixação do Valor da Nova Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados nos Ato do Administrador.

Fundo

A constituição do Fundo e o Regulamento, dentre outros, foram aprovados nos termos do Instrumento de Constituição, datado de 13 de maio de 2016 e registrado no dia 17 de maio de 2016, sob o nº 8.938.966, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado pela última vez em 27 de dezembro de 2019, por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 24 de maio de 2016 e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Cotas do Fundo.

Volume Total da Oferta

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 400.000.098,30 (quatrocentos milhões, noventa e oito reais e trinta centavos), equivalente a 3.530.451 (três milhões, quinhentas e trinta mil e quatrocentas e cinquenta e uma) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta

Serão emitidas, inicialmente, até 3.530.451 (três milhões, quinhentas e trinta mil e quatrocentas e cinquenta e uma) Novas Cotas, equivalentes a até R$ 400.000.098,30 (quatrocentos milhões, noventa e oito reais e trinta centavos), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Novas Cotas Adicionais

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 706.090 (setecentas e seis mil e noventa) Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R$ 79.999.997,00 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e sete reais) , nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "**Cotas**", nos termos do Regulamento.

Valor da Nova Cota

No contexto da Oferta, o preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 113,30 (cento e treze reais e trinta centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e de R$ 118,00 (cento e dezoito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária

Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Cotistas e Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,15% (quatro inteiros e quinze centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R$ 4,70 (quatro reais e setenta centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Taxa de Entrada e de Saída

O Fundo não cobrará taxas de entrada e de saída dos Cotistas, exceto pela Taxa de Distribuição Primária.

Investimento Mínimo

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 221 (duzentas e vinte e uma) Novas Cotas, equivalente a R$ 25.039,30 (vinte e cinco mil, trinta e nove reais e trinta centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 26.078,00 (vinte e seis mil e setenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.

Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.

Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Subscrição. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta são: (i) os Investidores Institucionais, quais 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, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.099,10 (um milhão, noventa e nove reais e dez centavos), que equivale à quantidade de 8.827 (oito milhões, oitocentas e vinte e sete) Novas Cotas, 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.; e (ii) os Investidores Não Institucionais, quais sejam: Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, cujo respectivo Pedido de Subscrição não ultrapasse R$ 999.985,80 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e cinco reais e oitenta centavos), que equivale à quantidade de 8.826 (oito milhões, oitocentas e vinte e seis) Novas Cotas.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas 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.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes

autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das 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 Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, e/ou por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 102 deste Prospecto.**

Direito de Preferência

Observado o disposto no Regulamento e nos Ato do Administrador, é assegurado aos Cotistas, o exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem o Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,32808275922 a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência:

(i) terá seu início a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início (inclusive), observado que a posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a posição do dia da divulgação do Anúncio de Início;

(ii) uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência nos termos do item (i) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência:

a. até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto a B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou

b. até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Rua Iguatemi, 151, 19º andar. Itaim Bibi São Paulo, SP

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

(iii) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10° (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), por meio:

(i) da B3, até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive); ou

(ii) do Escriturador, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao respectivo agente de custódia e/ou Escriturador do Cotista, que será o responsável por tal transferência. Para efetivar a transferência, o Cotista deverá entrar em contato com seu agente de custódia e/ou Escriturador, informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência, preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários - STVM, conforme modelo fornecido por seu agente de custódia e/ou Escriturador, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo agente de custódia e/ou pelo Escriturador. A negociação do Direito de Preferência relativamente às Cotas custodiadas no Escriturador será realizada de forma privada entre Cotistas e/ou Cotistas e investidores. Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos impostos incidentes sobre a cessão do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Distribuição Parcial", na página 72 deste Prospecto.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no dia útil seguinte à Data de Liquidação do Direito de Preferência, comunicado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Sobras remanescentes que serão colocadas para os Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso.

Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos

Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência ou cessionários do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.

O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou cessionário terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas ou cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, (i) em até 4 (quatro) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras, inclusive, junto a B3; ou (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou cessionário no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas e não havendo montante mínimo. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista ou cessionário, em função da aplicação do percentual acima referido, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas ou cessionários que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto à B3. Os Cotistas ou cessionários que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto ao Escriturador.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras.

A liquidação do Direito de Subscrição de Sobras será realizada no 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Findo o Período do Direito de Subscrição de Sobras, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente a ser colocado pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta será divulgado dia útil seguinte à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, por meio de comunicado na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.

Durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras, o Cotista ou cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Subscrição de Sobras e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de montante adicional pelos Cotistas ou cessionários que exerceram o Direito de Preferência e o Direitos de Subscrição de Sobras.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores 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 dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

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

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;

(ii) após o protocolo da Oferta na CVM, a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores foram realizadas apresentações para potenciais investidores (Roadshow e/ou one-on-ones);

(iii) os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período do Direito de Preferência, será divulgado, no dia útil seguinte à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Subscrição de Sobras;

(vii) após o término do Período do Direito de Subscrição de Sobras será divulgado, no dia útil seguinte à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, o Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;

(viii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e no Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras;

(ix) durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo;

(x) Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(xii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(xiii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; e

(xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

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

Oferta Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, no máximo, 100% (cem por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional, observado o disposto abaixo:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE**

SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;

(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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição: (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Cotista ou o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Cotista ou Investidor que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima. presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1).Ainda, se a condição indicada pelo Cotista ou Investidor não se implementar e esse já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

(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 da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 75 deste Prospecto.

Critério de Alocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em

comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam 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 fundo de investimento imobiliário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa.

O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Cotista ou o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Cotista ou Investidor que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima. presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1). Ainda, se a condição indicada pelo Cotista ou Investidor não se implementar e esse já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, referentes ao investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e observado o Critério de Alocação da Oferta Não Institucional;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até às 16:00 da Data de Liquidação da Oferta, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Valor da Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 75 deste Prospecto.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 105 deste Prospecto para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da Subscrição 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 Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 661.960 (seiscentas e sessenta e uma mil e novecentas e sessenta) Novas Cotas, equivalente a R$ 75.000.068,00 (setenta e cinco milhões e sessenta e oito reais). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Cotista ou cessionário ao exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras e o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição: (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Cotista ou o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Cotista ou Investidor que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima. presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1). Ainda, se a condição indicada pelo Cotista ou Investidor não se implementar e esse já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido atingido, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

Por fim, no caso de captação abaixo do Volume Total da Oferta, o Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, se for o caso, e o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista ou Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Período de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. O Fundo possui atualmente o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto.

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a emissão das Novas Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Liquidação Financeira

Após o Procedimento de Alocação, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Eventualmente, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador 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 e aos Cotistas eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e 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 Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 89 a 105 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver integralizado as Novas Cotas, o valor integralizado, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta (i) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Formador de Mercado

O Fundo conta com o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Ofício Circular 004/2012 da B3 – Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes. A contratação do Formador de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observa a legislação aplicável e os seguintes principais termos e condições:

(a) Colocação diária de ordens firmes de compra e venda do ativo por meio da plataforma PUMA Trading System BM&FBovespa ("**Plataforma B3**"), em montante total não inferior ao equivalente a 100 (cem) Cotas em cada ponta, em condições normais de mercado;

(b) Exposição das ordens de compra e venda na Plataforma B3, durante todo o pregão no período de negociação compreendido entre 9:00 horas e 17:00 horas, de acordo com os procedimentos adotados pela B3, observadas eventuais pausas por problemas operacionais;

(c) Spread máximo de 2% (dois por cento) entre os preços das ofertas de compra e de venda;

(d) A aquisição dos Ativos necessários para a prática das atividades de Formador de Mercado na B3, conforme o caso, com recursos próprios, em mercado primário, será no valor total máximo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e

(e) A quantidade máxima acumulada, assim entendida como o total de compras subtraído do total de vendas das quantidades de Cotas na Plataforma B3, que o Formador de Mercado fica obrigado a comprar, com recursos próprios pela Contrato de Formador de Mercado, é de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

A manutenção dos serviços prestados pelo Formador de Mercado não é obrigatória, de forma que o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Formador de Mercado poderão resilir o Contrato de Formador de Mercado, sem qualquer ônus, a qualquer tempo, por qualquer uma das partes, mediante envio de comunicação escrita à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observado o disposto no Contrato de Formador de Mercado.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

A cópia do Contrato de Formador de Mercado estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção "Informações Adicionais" na página 57 deste Prospecto.

Classificação de risco

A Oferta, as Novas Cotas e o Fundo não contam com classificação de risco.

Para maiores informações sobre a ausência de classificação de risco, vide seção "Fatores de Risco – Risco da Ausência de Classificação de Risco" na página 105 do Prospecto Definitivo.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

#	Eventos	Data[(1)(2)]
	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto a CVM e a B3	23/12/2020
	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	23/12/2020
	Registro da Oferta pela CVM	08/01/2021
	Divulgação do Prospecto Definitivo e Anúncio de Início	11/01/2021
	Início do Período de Subscrição	12/01/2021
	Início do Período do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	12/01/2021
	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	20/01/2021
	Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3	22/01/2021
	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	22/01/2021
	Encerramento do Período do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	26/01/2021
	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	27/01/2021
	Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras	28/01/2021
	Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras na B3	02/02/2021
	Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	03/02/2021
	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	03/02/2021
	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras, informando a quantidade de Novas Cotas remanescentes, se aplicável, que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os demais Investidores	04/02/2021
	Encerramento do Período de Subscrição	22/02/2021
	Procedimento de Alocação	23/02/2021
	Data de Liquidação da Oferta	26/02/2021
	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	11/07/2021

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" nas páginas 75 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nos endereços indicados abaixo nas páginas: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsáveis por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder foi autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Colocação

Cumpridas as Condições Precedentes abaixo listada, o Coordenador Líder realizará a Oferta, de acordo com o Plano de Distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação para o Volume Total da Oferta, incluindo as Novas Cotas Adicionais caso emitidas.

Remuneração

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo, via Taxa de Distribuição Primária, pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou qualquer outro procedimento acordado individualmente entre o Coordenador Líder e o Administrador e/ou o Gestor, as seguintes comissões e remunerações ("**Remuneração**"):

Comissão de Coordenação: no valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o volume total efetivamente distribuído na Oferta (incluindo Novas Cotas Adicionais, se emitidas), calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas

Comissão de Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o volume total efetivamente distribuído na Oferta (incluindo Novas Cotas Adicionais, se emitidas), calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas.

Comissão de remuneração dos canais de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o volume total efetivamente distribuído na Oferta (incluindo Novas Cotas Adicionais, se emitidas), calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte ao Coordenador Líder ou Corretoras Consorciadas que aderiram à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente para as Corretoras Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

Caso o Fundo decida voluntariamente (i) resilir o Contrato de Distribuição até o dia 1 de março de 2021; ou (ii) após a realização do Procedimento de Alocação em que se tenha verificado demanda em relação à Captação Mínima, o Fundo ficará obrigado a pagar ao Coordenador Líder exclusivamente o valor correspondente à R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a data de comunicação da resilição do presente Contrato, além das despesas comprovadamente incorridas pelo Coordenador Líder, decorrentes dos serviços prestados até o momento da resilição do Contrato de Distribuição, as quais deverão ser pagas em sua integralidade e previamente ao seu efetivo término ("Remuneração de Descontinuidade"), observado que, caso o Roadshow não se inicie até 23 de fevereiro de 2021, nenhum valor será devido a título de Remuneração de Descontinuidade.

A Remuneração será paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("**IR**") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social -– PIS; e, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

Condições Precedentes

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definidas no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações indicados no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de disponibilização do Anúncio de Início da Oferta:

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações e autorizações internas necessárias para a prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição, após a análise dos imóveis a serem adquiridos;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Fundo dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários à boa estruturação e execução da Emissão e da Oferta, bem como a remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;

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

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

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

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

(vii) manutenção da contratação do Formador de Mercado;

(viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, o Ato do Administrador, dentre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta;

(ix) realização de *Business Due Diligence* previamente ao início do *Roadshow* e à Data de Liquidação da Oferta;

(x) fornecimento, em tempo hábil, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;

(xi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor, o Administrador e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

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

(xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelo Assessor Jurídico do Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xv) obtenção pelo Fundo, pelo Administrador 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 dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Fundo;

(xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), 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 do Coordenador Líder;

(xvii) 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;

(xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e/ou do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada do Gestor e/ou 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;

(xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;

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

(xxi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xxii) cumprimento pelo Gestor e/ou pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM nº 400/03 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxiii) cumprimento, pelo Fundo, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiv) recolhimento, pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxv) 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, na medida em que forem a elas aplicáveis, 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;

(xxvi) 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;

(xxvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas 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 Novas Cotas aos potenciais investidores;

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

(xxix) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade dos respectivos Grupos Econômicos, 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;

(xxx) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxxi) 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 Novas Cotas; e

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

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Oferta, conforme previsto na Cláusula 7.5 do Contrato de Distribuição.

A resilição 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 resilição 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.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 57 deste Prospecto.

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Volume Total da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Cota (R$)[1]	% em Relação ao Volume Total da Oferta
Comissão de Estruturação e Coordenação [2]	6.000.001,47	1,70	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação e Coordenação	640.841,33	0,18	0,16%
Comissão de Distribuição[2]	8.000.001,97	2,27	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	854.455,11	0,24	0,21%
Assessores Legais	413.800,16	0,12	0,10%
CVM - Taxa de Registro	317.314,36	0,09	0,08%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	10.143,10	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	36.291,11	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	168.000,03	0,05	0,04%
Custos de Marketing[3]	60.000,00	0,02	0,01%
Outros Custos	50.000,00	0,01	0,01%
TOTAL	16.562.945,67	4,70	4,15%

(1) O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas.

(2) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição –Remuneração", na página 78 deste Prospecto.

(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da 6ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição das Novas Cotas objeto da Emissão:

	Valor da Nova Cota (R$)	Taxa de Distribuição Primária (R$)	% em relação ao Valor da Nova Cota	Valor Líquido por Nova Cota (R$)[(1)]
Por Nova Cota	113,30	4,70	4,15%	118,00

[(1)] O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos da distribuição serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador e Custodiante, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR 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, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços da XP como Formador de Mercado, 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 Novas Cotas - Contrato de Distribuição – Remuneração", na página 78 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 atuou como instituição intermediária da distribuição pública das Cotas da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Emissões do Fundo.

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 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 e 5ª emissões do Fundo, 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.

Conflito de Interesses

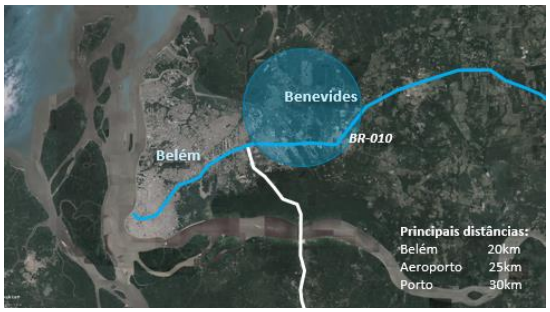
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Na presente data, o Fundo conta com acordos de exclusividade assinados para a potencial aquisição de 2 (dois) galpões logísticos com as seguintes características:

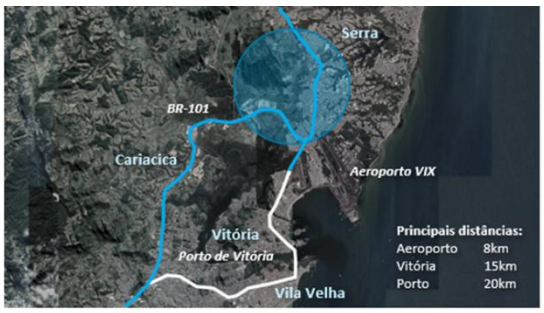
Alianza Park



Localização Estratégica | E-Commerce | Condomínio Logístico | Parceria com Player Estratégico

Localização: Benevides, PA
ABL Total: 47.481m2
Fração do imóvel a ser adquirida pelo Fundo: 90%
ABL Fundo considerando a fração acima: 42.733m2
Localizado a aproximadamente 20 km da cidade de Belém e estratégico para atender a distribuição de "Last Mile", o empreendimento Alianza Park possui taxa de ocupação superior a 90%, tendo como principais locatários: Magazine Luiza, B2W, Extrafarma, Panpharma, Prati-Donaduzzi.
No âmbito do comércio de eletrônicos no País, a região Norte apresentou, no último ano, crescimento de 93% (noventa e três por cento), sendo que atualmente a região representa, apenas, 5% em termos nacionais, o que demonstra espaço e fôlego para maior crescimento nos próximos períodos.

Condomínio TIMS



Localização Estratégica | E-Commerce | Condomínio Logístico | Parceria com Player Estratégico

Localização: Serra, ES
ABL Total: 98.332m2
Fração do imóvel a ser adquirida pelo Fundo: 50%
ABL Fundo considerando a fração acima: 49.166m^2
O empreendimento, que foi recém construído, possui taxa de ocupação superior a 90%, e tem como principais locatários: B2W, Tex Courier e Braspress.
O empreendimento Condomínio TIMS está localizado na região metropolitana de Vitória, com 1,7 milhão de habitantes, estado do Espírito Santo, federação que apresenta um dos menores índices de vacância do país (2,9% no terceiro trimestre de 2020).

Ativo	L	E	C	P	B	Tipo de Contrato	Estado	ABL Total (m²)	Participação a ser adquirida	Cap rate médio de 1º ano
Alianza Park*						Típico	PA	47.482	90%	8,5%
Cond. TIMS*						Típico	ES	98.332	50%	
Ativo 3	Ativo alvo com volume aproximado de R$ 125 milhões									

* Os ativos Condomínio TIMS e Alianza Park possuem acordos de exclusividade assinados e encontram em período de diligência.

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 Volume Total da Oferta

Nesta hipótese, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados para a aquisição dos Ativos Imobiliários constantes da tabela acima, 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$ 367 milhões**, equivalente a um percentual de, aproximadamente, **91,75% (noventa e um inteiros e setenta e cinco centésimos por cento)** dos recursos líquidos provenientes da Oferta, a um *cap rate* de primeiro ano médio de 8,5%. Ainda, deverão ser considerados os custos de aquisição de tais Ativos Imobiliários, os quais incluem, o ITBI (3,0% (três por cento) do preço de aquisição) e as despesas com diligência, totalizando, aproximadamente, **R$ 11 milhões**, equivalente a um percentual de, aproximadamente, **2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento)** dos recursos líquidos provenientes da Oferta.

O saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, **R$ 22 milhões**, equivalente a um percentual de, aproximadamente, **5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento)** dos recursos líquidos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

Cenário II – Caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição integral das Novas Cotas Adicionais

Neste cenário, o Fundo direcionará os recursos líquidos da Oferta para as destinações descritas no primeiro parágrafo do Cenário I acima e aplicará o valor de, aproximadamente, **R$ 80 milhões** na aquisição de outro Ativo Imobiliário que venha a ser selecionado pelo Gestor, observada a Política de Investimento, e que deverá possuir um *cap rate* de primeiro ano de aproximadamente 8,5%, observado que, nesta hipótese, (i) o investimento na aquisição dos Ativos Imobiliários equivalerá a um percentual de, aproximadamente, **93,13% (noventa e três inteiros e treze centésimos por cento)** dos recursos líquidos provenientes da Oferta, e (ii) os custos de aquisição de tais Ativos Imobiliários, equivalerão a um percentual de, aproximadamente, **2,79% (dois inteiros e setenta e nove centésimos por cento)** dos recursos líquidos provenientes da Oferta.

Por fim, o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, **R$ 20 milhões**, equivalente a um percentual de, aproximadamente, **4,08% (quatro inteiros e oito centésimos por cento)** dos recursos líquidos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

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

Neste cenário, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para as destinações no primeiro parágrafo do Cenário I acima. Nesta hipótese, foi assumido que o Fundo direcionará os recursos da Oferta e parte do caixa atual do Fundo para aquisição do:

i. Cenário III.A: ativo Alianza Park; ou

ii. Cenário III.B : ativo Condomínio TIMS

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no Cenário III.A ou no Cenário III.B 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*.

Para fins do Cenário III disposto acima, o Fundo investirá na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Novas 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 Novas 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.

Sem prejuízo de os Ativos Imobiliários Condomínio TIMS e Alianza Park serem objeto de memorandos de entendimentos 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 OFERTA 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.**

Não obstante o acima disposto, uma vez concluída satisfatoriamente a auditoria dos ativos alvo, o Gestor e o Administrador do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra, sendo possível que o Fundo adquira, com recursos já existentes no caixa do Fundo, um ou mais dos ativos supramencionados, durante a realização da Oferta. Importante esclarecer que caso o Fundo venha a celebrar documentos definitivos visando a aquisição de um ou mais imóveis durante o período de distribuição, será divulgado Fato Relevante acerca de tal(is) aquisição(ões) e a Oferta manterá seu curso normal.

Ainda, o Fundo poderá utilizar os recursos captados advindos do Direito de Preferência e do Direito de Direito de Subscrição de Sobras para aquisição dos Ativos Imobiliários, desde que, no momento da utilização dos recursos, tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, sendo desconsiderado o exercício de Direito de Preferência e do Direito de Direito de Subscrição de Sobras condicionados ao Volume Total da Oferta.

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 divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser disponibilizado ao mercado, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Não há, nos termos da regulamentação aplicável, qualquer conflito de interesses com relação à aquisição dos ativos alvo acima listados pelo Fundo.

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

A EXPECTATIVA DE CAP RATE PROJETADA 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 SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII 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.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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 a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

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 de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e 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. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. 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 Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o 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. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. 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.

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, inclusive, mas não se limitando, 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.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

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

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus 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 de 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 nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais 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, o Sr. 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 há como 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, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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 Brasil, 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 de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as Cotas dos fundos investidos e 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. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

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

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

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

Fatores de Riscos Relacionados ao Fundo

Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relativos aos Imóveis e risco de não realização do investimento

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, este 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.

Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer Imóveis da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

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

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas.

Risco operacional

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Além de Imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em 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.

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

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais

venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que 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.

Riscos ambientais

Os Imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro 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 e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que que vierem a compor 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, 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.

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, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências

dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de 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, após a liquidação da Oferta o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis 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.

Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

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

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. 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, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

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 estabelecimentos.

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

Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

Riscos 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.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

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 Imóveis e/ou pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Imóveis, a venda dos Imóveis e/ou a amortização 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.

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, 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 rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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.

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

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

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

Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII 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 deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade 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.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis e Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI") e das LH. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo às novas emissões

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

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante 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.

A importância do Gestor

A substituição do Gestor e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo Gestor, pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e pelo Sr. Leandro Bousquet, 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. Assim, a eventual substituição do Gestor e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

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; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "a" a "d", caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

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

Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários 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. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em Ativos imobiliários desenvolvidos sob a forma dos Imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco 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.

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.

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

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 Novas Cotas.

Riscos de Flutuações no valor dos Imóveis ou de demais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis e dos demais imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas

Risco da Distribuição Parcial

Em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das cotas do Fundo será reduzida.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador 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.

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

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento do Valor da Nova Cota 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 pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item "Distribuição Parcial" na página 72 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

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

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - "Procedimento de Distribuição" na página 63 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Eventual descumprimento por quaisquer das Corretoras Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Corretoras Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Corretoras Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Corretora Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Corretora(s) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição 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 nos Investimentos Temporários, 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 3 (três) Dias Úteis contados do descredencimento.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 FII 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.

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem a Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja inferior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto.

Fatores de Riscos referentes à aquisição dos ativos alvo da Oferta

Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os ativos alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos ativos alvo da Oferta, observados os prazos de exclusividade do Fundo para aquisição dos ativos alvo. A incapacidade de aquisição dos ativos alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos ativos alvo da Oferta na forma descrita na Seção “Destinação dos Recursos” na página 86 deste Prospecto, dependerá da captação do Volume Total da Oferta.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame nos ativos alvo da Oferta

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal ativo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos alvo 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.

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

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

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

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

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

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

Risco da Ausência de Classificação de Risco

Considerando a ausência de classificação de risco do Fundo, para a Oferta e para as Novas Cotas, os investimentos realizados pelos Investores da Oferta não contam com uma medição, realizada por terceiro independente, acerca da qualidade de tal investimento. Neste sentido, o retorno efetivo do investimento nas Novas Cotas poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento da realização do investimento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I - Instrumento de Constituição

ANEXO II - Regulamento vigente do Fundo

ANEXO III - Ato do Administrador que aprovou a Emissão

ANEXO IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

ANEXO V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

ANEXO VI - Estudo de Viabilidade

ANEXO VII - Informe Trimestral

ANEXO VIII - Informe Anual

VINCI partners

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO COZUMEL - 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 o 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 "COZUMEL - 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) 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;

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. **Rodrigo Martins Cavalcante**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 24.217.492-9, inscrito no CPF/MF sob nº 169.132.578-30, 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 Regulamento do COZUMEL - 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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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:

(a) Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES,** inscrita 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;
(b) Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
(c) Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
(d) 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 3 (três) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 13 de maio de 2016.

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

Testemunhas:

1. Nome:
RG: Sérgio Luiz Verardi Dias
222.186.658-40
Dep. Jurídico

2. Nome:
RG: Bruno G. S. Silva
CPF 386.165.638-81

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66
Bel. José Maria Siviero - Oficial

Emol.	R$ 9.518,51
Estado	R$ 2.705,26
Ipesp	R$ 1.394,71
R. Civil	R$ 500,98
T. Justiça	R$ 653,27
M. Público	R$ 456,88
Iss	R$ 199,50
Total	R$ 15.429,11

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **8.938.966** em **17/05/2016** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **8.938.966** , em títulos e documentos.
São Paulo, 17 de maio de 2016

Bel. José Maria Siviero - Oficial
Bel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

ANEXO I

REGULAMENTO DO
COZUMEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

REGULAMENTO DO

COZUMEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

São Paulo, 13 de maio de 2016

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

Regulamento do

COZUMEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 5
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO 9
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 18
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO 19
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 19
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 20
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS 23
CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO 23
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 30
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 38
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 42
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO 45
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 47
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 47
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 49
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS 54
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO 55

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

REGULAMENTO DO
COZUMEL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O **COZUMEL 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 1°: 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, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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, após a análise, seleção e avaliação a ser efetuada pelo Gestor;

"**Auditor Independente**": **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita 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, 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;

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

"**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.**, 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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42;

"**CVM**": a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Escriturador; (ii) títulos e valores mobiliários, observado o disposto no art. 55, inciso I, da Instrução CVM 472; e/ou (iii) 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 p Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, bem como ser aprovado por Assembleia Geral de Cotistas.

"**Dia Útil**": segunda a sexta-feira, exceto feriados, no Estado ou cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo ou do Estado de São Paulo ;

"**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 4º do Artigo 45 deste Regulamento.

"**Escriturador**": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

"Fundo": o **COZUMEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;**

"Gestor": **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada

"**Imóveis-Alvo**": 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;

"**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 suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 472**": a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 476**": a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 539**": a Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM 555**": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas 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;

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

"**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 CETIP S.A. - Mercados Organizados.

"**Objeto**": São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VIII, Artigo 22, deste Regulamento;

"**Outros Ativos**": os ativos descritos no Artigo 21, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

"**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**": as ofertas das Cotas de emissão do Fundo são destinadas a Investidores Profissionais, assim definidos no Artigo 9-A da Instrução CVM 539, observado que, decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, as Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, assim definidos no Artigo 9-B 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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

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

I - dispensar a elaboração de prospecto; e

II - dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

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 n° 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;

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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.

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 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 XVIII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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;

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; e

XII - contratar, em nome do Fundo, 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 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

Parágrafo 1°: O Custodiante, eventualmente contratado pelo 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.

Parágrafo 2°: 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.

Artigo 5° O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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;

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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 - sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos do art. 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;

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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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 da sua carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o valor mínimo mensal de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de janeiro de 2017, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo

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 Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor ou ainda rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração de que trata o *caput* desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

Artigo 12 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 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 1°: 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 2°: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, 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 subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3°: 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 4°: 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

CAPÍTULO V - DA GESTÃO

Artigo 14 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira de Outros Ativos do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: O Gestor será responsável pelas seguintes atividades:

I - Gerir a carteira de Ativos do Fundo, observada a política de investimentos descrita neste Regulamento;

II - Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita neste Regulamento;

III - Supervisionar a política de prestação de contas do Administrador;

IV - Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

V - Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VI - Propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

VII - Originação de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;

VIII - Análise, seleção, avaliação e recomendação de investimentos ou desinvestimentos na área imobiliária para o Fundo, bem como a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;

IX - Estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo;

X - Monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

XI - Condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária; e,

XII - Elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária.

Parágrafo 2º: 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.

CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 15 As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo Primeiro - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Segundo - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Quotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo Terceiro - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 16 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: O Distribuidor receberá, pelos serviços contratados, a Taxa de Distribuição definida em cada Suplemento deste Regulamento.

Artigo 17 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 18 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 pela regulamentação editada pela CVM;

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 19 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 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.

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 20 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 de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, 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 21 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 permitida ao Fundo;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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 nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
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 vigente;
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: Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

Parágrafo 3º: 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.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

Parágrafo 4º: 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 5º: 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 6º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
b) 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
c) 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 de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 22 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.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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 23 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.

Artigo 24 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, 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 25 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 26 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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, 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,

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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 Qualificados, 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 Imóveis-Alvo 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, o Gestor poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

(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 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 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

(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 em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo 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.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

(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 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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 ao pagamento 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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, consequentemente, 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 os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuídas 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 27 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 o dia 30 de abril de cada ano, 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: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

(ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;

(iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas;

(iv) alterar o Regulamento do Fundo, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos deste artigo;

(v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, do Distribuidor, do Escriturador e escolha de seus respectivos substitutos;

(vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Gestor, bem como a escolha de seu respectivo substituto;

(vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão;

(viii) deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo;

(ix) deliberar sobre alterações na taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472;

(x) deliberar sobre a alteração do quorum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas ou adquiridos pelo Fundo nas hipóteses previstas neste Regulamento;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

(xii) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(xiii) deliberar sobre a eleição e a destituição do representante de Cotistas de que trata o Artigo 33 abaixo;

(xiv) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, § 2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;

(xv) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo; e,

(xvi) deliberar sobre o prazo de duração do Fundo.

Parágrafo 2°: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Parágrafo 3°: 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 4°: O pedido de que trata o Parágrafo 3° acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2° 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 5°: O percentual de que trata o parágrafo 3° acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

Parágrafo 1°: 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 472 da CVM:

I - ser Cotista;

II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, 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.

Parágrafo 2°: 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.

Artigo 30 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1°: A 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

(quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos 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, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicarão, 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 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 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 art. 65, inciso V, alíneas "a" a "c", sendo que

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

os relatórios dos representantes dos Cotistas deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

Parágrafo 8°: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6° incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 1° do artigo 29 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 1°: 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 2°: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iv), (v) (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv) e (xvi) do Parágrafo 1° do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3° Os percentuais de que trata o Parágrafo 2° 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 4°: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (iv), (vii), (xi) e (xv) do Parágrafo 1° do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem 4/5 (quatro quintos) das Cotas emitidas e em circulação à Assembleia.

Parágrafo 5°: Nas matérias dispostas no parágrafo 4° acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2° grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 6°: 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, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7°: O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

Parágrafo 8º: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º: Ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º, pode o Administrador:

I - entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II - 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°: O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo 8º deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

Parágrafo 11°: O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo 8º os custos de emissão de referida lista, nos termos do Parágrafo 9º, inciso I, caso existam.

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 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; e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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 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 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.

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, inclusive a documentação prevista nos parágrafos 6°, 7° e 8° do Artigo 30 deste Regulamento.

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, quando couber.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 35 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até **R$ 100.000.000,00** (cem milhões de reais), divididos em 100.000 (cem mil) Cotas de classe única, 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 Único: 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, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

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 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 28, Parágrafo 1º, inciso (ii) deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

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 pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

Parágrafo 4º: 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 Cotista, 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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 (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (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, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

Parágrafo 1°: 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966/2016

Parágrafo 2º: 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 3°: A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo Custodiante, conforme o caso, e acordo com o disposto na regulamentação vigente e em seu manual.

Parágrafo 4º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

I - Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
II - York & Partners Fair Oppinion Consultoria; ou
III - Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 5º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior 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 6º: 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

Artigo 48 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 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 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.

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: Nas hipóteses 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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 no inciso (vii) do Artigo 28 e no Parágrafo 3º do Artigo 32, ambos do Regulamento deste Fundo; 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 a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo Único: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 53 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 do término do Prazo de Duração 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 CETIP S.A - Mercados Organizados.

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8938966
MICROFILME Nº /2016

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 autorizados 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 unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P
MICROFILME Nº 8938965 /2016

CAPÍTULO XVI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - Taxa de Administração;

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 no regulamento ou na Instrução CVM 472;

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;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham 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;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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.

CAPÍTULO XVII - 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, ao Custodiante 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.

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral 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 Artigo 63 supra, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2018

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:

a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II - trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo 2°; e

V - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

a) as demonstrações financeiras
b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo 2º; e
c) o parecer do auditor independente.

VI - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da 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: Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV e alínea "b" do inciso V devem conter, no mínimo:

I - descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II - programa de investimentos para o semestre seguinte;

III - informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV - relação das obrigações contraídas no período;

V - rentabilidade nos últimos 04 (quatro) semestres;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2018

VI - o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e

VII - a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

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 8 (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 art. 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; e

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV 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;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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

Parágrafo 2º 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-Alvo 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 Alvo 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 de cotas do Fundo;

XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

XII - desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII - emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: Caso o Fundo não seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e seja, cumulativamente, exclusivo, dedicado exclusivamente a investidores profissionais, ou caso a totalidade dos Cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das avaliações de que trata o inciso V do Parágrafo Segundo acima será facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas do Fundo quando requeridas, nos termos do art. 41, parágrafo 4°, 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 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 1°: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2°: 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XIX - 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 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.

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO COZUMEL - 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 100.000 (cem mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

3. Público Alvo: as ofertas das Cotas da 1ª Emissão são destinadas a Investidores Profissionais, assim definidos no Artigo 9-A da Instrução CVM 539, observado que, decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, as Cotas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos no Artigo 9-B 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 1.000 (mil) Cotas, ou seja, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Administrador poderá (i) decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá:

I - ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e

II - ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

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 do artigo 6º 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 8° 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 8 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

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8938966 /2016

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$ 1.000,00** (um mil reais).

6. Valor Mínimo de Subscrição. O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas: (i) em moeda corrente nacional; (ii) 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; ou (iii) em títulos ou valores mobiliários.

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

Regulamento vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 24.853.044/0001-22

Por este instrumento particular, **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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.853.044/0001-22 ("Fundo"), em decorrência de determinadas exigências formuladas pela CVM nos termos do comunicado encaminhado em 20 de dezembro de 2019, **RESOLVE**:

a) Alterar a redação constante do item 4.1.(iii) do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Diante da alteração mencionada acima, o Regulamento passará a vigorar com a redação prevista em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento.

Nos termos do art. 1.368-C do Código Civil Brasileiro, alterado na forma da Lei nº 13.874, de 200 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, 27 de dezembro de 2019.

Daniela A. Bonifacio Borovicz
Diretora

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

REGULAMENTO DO

VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

São Paulo, 27 de dezembro de 2019.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 8
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO 10
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR 10
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 17
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS 23
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 23
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES 24
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS 24
CAPÍTULO XVI – RESGATES 28
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO 28
CAPÍTULO XVIII – RISCOS 29
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS 29
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 31
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 33
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO 34
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO 35
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL 35
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES 42
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO 43
CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL 45
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 46
CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 46
CAPÍTULO XXX – FORO 46

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 o 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/MF 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, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Delloite Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independentes, ou (v) BDO RCS Auditores Independentes S.S**.**
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
B3 - Segmento CETIP UTVM	Segmento CETIP UTVM 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/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
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 dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas 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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

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/MF 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, ou outro que venha a substituí-lo.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Imóveis	Empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais.
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.
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 7.6. 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

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.

2.2. GESTOR

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, TESOURARIA 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

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

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

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

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 da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("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) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição, 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) supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis e controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, 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;

iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

vi) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

vii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir 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;

viii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

ix) 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;

x) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

xi) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

xii) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis;

xiii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

xiv) 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.

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.

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimento, com a exceção de operações envolvendo Imóveis.

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, prontos ou em construção, para obtenção de renda, 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. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.3. 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 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. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de

mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

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, 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 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 selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, 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 da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 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, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação 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.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados 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$11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, 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.

7.1.1. Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

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. Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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 do 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);
Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e
Rcorrigido = 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.

7.7. Taxa de Performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da taxa de performance.

7.8. 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.

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, conforme orientação do Gestor, 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 à 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;

o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo; e

p) 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.

q) celebrar 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.

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, DESCREDENCIAMENTO 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.

10.1.1. Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral ou caso o Gestor comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte do Gestor do Fundo relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido na parte final do item 10.3 abaixo até que seja escolhido novo gestor para o Fundo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia, destituição 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: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que componham o portfolio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a 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.

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

10.6. 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.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.8 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.

10.10. 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.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, 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, conforme orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

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.

15.5. No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas inicialmente, 1.650.000 (um milhão, seiscentas e cinquenta mil) Cotas, com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, perfazendo o valor total da emissão de até R$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 650.000 (seiscentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial").

15.6. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do 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.

15.7. 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.

15.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de

Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

15.8.1. 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 no item 15.8.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, 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.

15.8.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

15.8.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 15.8 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

15.8.4. 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.

15.9. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º,

e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

15.10. 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.

15.11. 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.

15.12. 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.

15.13. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição 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.

15.14. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

15.15. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 15.15.2., abaixo.

15.15.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do

Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

15.15.2. 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.

15.16. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

15.16.1. Para efeitos do disposto neste item 15.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

15.17. 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 apreçamento dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento 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. 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.

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 integrarem 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 – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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;
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 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;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
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 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. O 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.

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

21.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

21.2. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, 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 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 Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.2. O Gestor também poderá reinvestir os 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.

21.2.2. 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.

21.2.6. 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 de cada mês de apuração, 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 revendas 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.

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 indicarão, 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 neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
b) alteração deste Regulamento;
c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
f) dissolução e liquidação do Fundo;
g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
i) 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;
j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
m) 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. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas

alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

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.

24.13. 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.

24.13.1. 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.

24.13.2. 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.

24.13.2. 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.

24.13.3. Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:
I fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
III denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
IV analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
V examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
VI elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos

representantes de Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

24.13.4. 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.

24.13.5. 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 escrita 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.

24.13.5.1. 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.

24.13.5. 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 24.13.6 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.

24.13.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” 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.

24.13.7. Os percentuais de que trata o item 24.13.6 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.

24.14. 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.

24.14.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 24.14, 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.

24.14.2. Nas hipóteses previstas no 24.14, 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.

24.14.3. É vedado ao administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que
trata o item 24.14;
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 24.14.2.

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

24.14.5. 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.

24.14.6. 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

25.2.1. 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 alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e

c) 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/MF 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, no Estado ou na Cidade de São Paulo; 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.

São Paulo - SP, 27 de dezembro de 2019.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Ato do Administrador que aprovou a Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: 3rtd@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.056.256 de 22/12/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 22/12/2020, o qual foi protocolado sob nº 9.059.287, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.056.256** e averbado no registro nº 9.048.971 de 13/07/2020 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830(Padrão: PDF)
DocuSign\, Inc.:(Padrão: PDF)

São Paulo, 22 de dezembro de 2020

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00191113270656013

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1131834TIAE000047324AE208

Página 000001/000005 Registro Nº 9.056.256 22/12/2020	Protocolo nº 9.059.287 de 22/12/2020 às 10:39:52h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.256** em **22/12/2020** e averbado no registro nº 9.048.971 de 13/07/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

DocuSign Envelope ID: 4524978F-FFA9-4E83-841D-1DB5C660AE33

ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DO VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 24.853.044/0001-22

Por este instrumento particular, **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 Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 24.853.044/0001-22 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, conforme recomendação da **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.** ("Gestor"), nos termos do item 15.8. do regulamento do Fundo ("Regulamento"), **RESOLVE**:

1. Aprovar a realização da oferta pública de distribuição de cotas da 6ª emissão do Fundo ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), em série única ("Emissão"), cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") 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 Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores ("Corretoras Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 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 Novas Cotas:** As Novas 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, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Página 000002/000005 Registro Nº 9.056.256 22/12/2020	Protocolo nº 9.059.287 de 22/12/2020 às 10:39:52h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.256** em **22/12/2020** e averbado no registro nº 9.048.971 de 13/07/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

DocuSign Envelope ID: 4524978F-FFA9-4E83-841D-1DB5C660AE33

c) **Quantidade de Novas Cotas e Valor da Nova Cota**: Serão emitidas, inicialmente, até 3.530.451 (três milhões, quinhentas e trinta mil e quatrocentas e cinquenta e uma) Novas Cotas, podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada em virtude da emissão das Novas Cotas Adicionais, conforme definido abaixo. O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 113,30 cento e treze reais e trinta centavos) por Nova Cota ("Valor da Nova Cota"), definido com base no Valor de Mercado (conforme definido no Regulamento), nos termos do item 15.8.2. do Regulamento, observado que o Valor da Nova Cota não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

d) **Volume Total da Oferta**: O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R$ 400.000.098,30 (quatrocentos milhões, noventa e oito mil reais e trinta centavos) considerando o Valor da Nova Cota ("Volume Total da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão de um lote adicional de cotas no montante de até R$ 79.999.997,00 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e sete reais), equivalente a 706.090 (setecentas e seis mil e noventa) Novas Cotas, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da Emissão inicialmente ofertadas ("Novas Cotas Adicionais").

e) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta**: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 661.960 (seiscentas e sessenta e uma mil e novecentas e sessenta) Novas Cotas, perfazendo, no mínimo, R$75.000.068,00 (setenta e cinco milhões e sessenta e oito reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 ("Distribuição Parcial"). As Novas 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.

f) **Taxa de Distribuição Primária**: No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definidos, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,15 % (quatro inteiros e quinze centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R$ 4,70(quatro reais e setenta centavos)) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente

Página 000003/000005 Registro Nº 9.056.256 22/12/2020	Protocolo nº 9.059.287 de 22/12/2020 às 10:39:52h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.256** em **22/12/2020** e averbado no registro nº 9.048.971 de 13/07/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

DocuSign Envelope ID: 4524978F-FFA9-4E83-841D-1DB5C660AE33

para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

g) **Direito de Preferência**: Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 15.8.3 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) dia útil (ou data posterior) da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, o que se dará somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, conforme cronograma a ser previsto nos documentos da Oferta ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do anúncio de início da Oferta ; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros investidores, conforme procedimentos descritos nos documentos da Oferta.

h) **Fator de Proporção**: O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,32808275922, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

i) **Direito de Subscrição das Sobras**: Encerrado o Período do Direito de Preferência junto a B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da diferença entre o montante de Novas Cotas objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas pelo Cotista ou pelo cessionário durante o Período do Direito de Preferência, limitado à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período do Direito de Preferência ("Direto de Subscrição das Sobras"). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras.

j) **Investimento Mínimo**: No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir uma quantidade mínima de Novas Cotas, conforme previsto nos documentos da Oferta ("Investimento Mínimo"). Tal quantidade mínima não será aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras, bem como nas demais hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

Página 000004/000005 Registro Nº 9.056.256 22/12/2020	Protocolo nº 9.059.287 de 22/12/2020 às 10:39:52h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.256** em **22/12/2020** e averbado no registro nº 9.048.971 de 13/07/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

DocuSign Envelope ID: 4524978F-FFA9-4E83-841D-1DB5C660AE33

k) **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.

l) **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 ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, assim como os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais pedidos de subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao montante a ser definido nos documentos da Oferta, 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, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos ("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 Novas 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.

m) **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 400

n) **Demais Termos e Condições**: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

1. Aprovar a contratação do Coordenador Líder, para realizar a distribuição pública das Novas Cotas da Emissão, nos termos e condições a serem estabelecidos no contrato de distribuição a ser celebrado no âmbito da Oferta, bem como das Corretoras Consorciadas.

2. Ratificar a contratação do Coordenador Líder para atuar na qualidade de formador de mercado no âmbito da Oferta, nos termos do Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado, celebrada entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Formador de Mercado, em 11 de abril de 2018, conforme aditado.

Página 000005/000005 Registro Nº 9.056.256 22/12/2020	Protocolo nº 9.059.287 de 22/12/2020 às 10:39:52h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.256** em **22/12/2020** e averbado no registro nº 9.048.971 de 13/07/2020 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

DocuSign Envelope ID: 4524978F-FFA9-4E83-841D-1DB5C660AE33

3. Praticar, bem como autorizar o Gestor a praticar, conforme o caso e observado o disposto no Regulamento e nos documentos da Oferta, todos e quaisquer atos necessários: (i) à atualização, perante os órgãos públicos competentes, dos dados cadastrais do Fundo, e (ii) à concretização da Emissão e da Oferta e implementação das matérias constantes no presente ato.

Este Ato Único do Administrador deverá ser registrado em Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

.

São Paulo, 22 de dezembro de 2020.

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 12/22/2020 | 8:43:12 AM BRT
ICP Brasil

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

ANEXO IV

Declaração do Administrador,
nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRL TRUST INVESTIMENTOS

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

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 15, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 24.853.044/0001-22, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas de sua 6ª (sexta) emissão ("**Oferta**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 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 Novas Cotas; (ii) o prospecto preliminar e prospecto definitivo da Oferta ("**Prospectos**") contêm ou conterão, conforme o caso, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o 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, 23 de dezembro de 2020

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

Rodrigo Cavalcante
Diretor

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

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 Nº 400/03

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.909, Torre Sul, 25º ao 30° andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoal Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n° 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, pelos seus diretores estatutários, na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª (sexta) emissão do **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, 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 24.853.044/0001-22, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**", "**Novas Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), 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, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório 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 Nº 400/03**") 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, na sua data de disponibilização e em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas 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 nº 400/03.

São Paulo, 21 de dezembro de 2020

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717

Assinado de forma digital por FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
Dados: 2020.12.21 15:07:20 -03'00'

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781

Assinado de forma digital por BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781
Dados: 2020.12.21 15:06:58 -03'00'

Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

Janeiro 2021

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial , Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade da 6ª emissão de cotas ("Estudo", "6ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("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 6ª 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 6ª 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.

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 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 6ª 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 consistentes de galpões logísticos ou qualquer imóvel voltado para logística, dentre outros, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos mesmos.

A análise de rentabilidade será suportada pela rentabilidade (yield) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao valor base desta emissão de R$ 113,30/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).

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

Tese de Investimento

Gestão Ativa
- Vinci Partners : Plataforma independente com mais de R$ 46 bilhões sob gestão
- Vinci Real Estate: Time Experiente liderado por gestor com 26 anos de experiencia no setor

Momento de Mercado Favorável
- O mercado de logística foi o menos afetado pela crise causada pela pandemia e se mostrou, pelo contrário, aquecido pela crescente demanda pelo comércio eletrônico

Estratégia e Portfólio Atual de Qualidade
- Estratégia baseada em 5 pilares: E-commerce, BTS, Parceria com Player Estratégico , Localização Estratégica, Condomínio Logístico
- Portfólio atual com 12 ativos distribuídos em 10 cidades e 5 estados.

Oportunidades
- Ativos totalizando **R$ 367 milhões de Investimento**
- Cap rate médio de **primeiro ano de 8,5%**

Destaques do Fundo

1

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

Estratégia

O Fundo irá focar, preferencialmente, na aquisição de ativos prontos, majoritariamente locados e que tenham pelo menos um dos atributos geradores de valor abaixo:

1) **Localizações estratégicas:** imóveis próximos a grandes centros consumidores ou industriais que possuam não só acesso aos principais eixos rodoviários, mas também possibilidade de conversão ou mudança de uso e valorização no longo prazo tendem a ser mais resilientes em momentos de instabilidade e os primeiros a refletirem redução dos indicadores de vacância e aumento de preços numa recuperação de mercado.

2) **Parceria com players estratégicos:** visando o intercâmbio de boas práticas operacionais e alinhamento na geração de renda e valorização do imóvel no longo prazo, o Fundo poderá realizar parcerias ou sociedades com operadores logísticos ou players estratégicos adquirindo participações minoritárias ou de controle em imóveis logísticos.

3) **Condomínios Logísticos:** possibilitam uma diversificação de risco com relação à vacância de espaços durante períodos de instabilidade no mercado, uma vez que são imóveis com maior flexibilidade de ocupação e permitem a negociação com mais de um locatário. Adicionalmente, um parte relevante dos custos de locação de operações logísticas esta atrelada à segurança e aos custos condominiais. Os condomínios logísticos proporcionam melhor eficiência para seus usuários, pois possibilitam o rateio dos custos condominiais e compartilhamento das áreas comuns.

4) **E-commerce:** A prospecção de ativos para o Fundo buscará exposição direta e indireta à locatários no segmento de e-commerce. O atual crescimento das vendas online tem

impactado diretamente as operações logísticas de empresas que atuam nos setores de vestuário, calçados, farmacêuticas e eletrodomésticos entre outros. Neste cenário, o Gestor entende que o setor de logística tende a ser o mais impactado positivamente dentre os outros setores de real estate e, consequentemente, a demanda por centros de destribuições com localizações estratégicas e características específicas do setor de e-commerce deverá aumentar nos próximos anos.

5) **Contratos atípicos de locação através de operações sob a modalidade built-to-suit, buy-to-lease ou sale-lease-back:** são os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245/91, ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício, ou seja, estes tipos de contratos geram proteção contra oscilações de preço de aluguel no mercado uma vez que não permitem reajuste do aluguel até o vencimento dos contratos. Estruturas de garantia e multa protegem o locador em casos de rescisão antecipada ou inadimplência de contratos. Investimentos em tecnologia para modernizar e otimizar os centros de distribuição de varejistas e operadores de e-commerce também são uma alternativa para estruturar contratos atípicos.

3

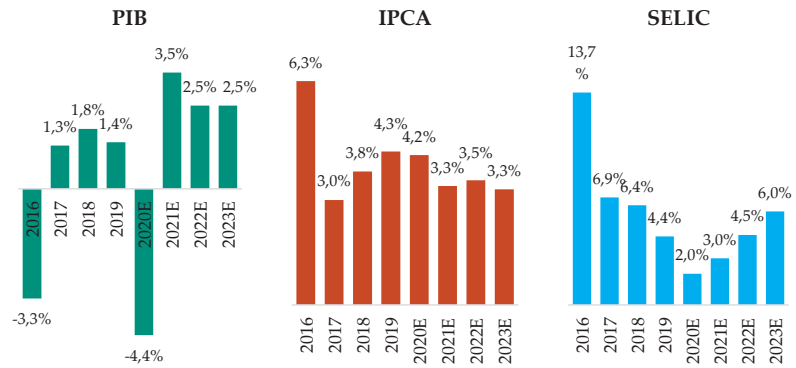
VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

Momento de Mercado

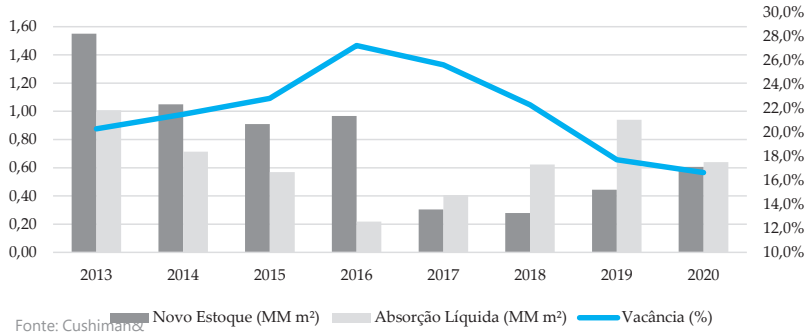
Depois de iniciar uma recuperação em 2017, vindo de dois anos de retração no PIB em 2015 e 2016, o mercado sofreu com a crise provocada pelo novo coronavirus e as projeções para o PIB de 2020 mostram uma retração de -4,4%, segundo o relatório Focus de 04/12/20. Também segundo o relatório, porém, a retomada será rápida, com 3,5% já em 2021 e 2,5% em 2022 e 2023. A inflação, que dava sinais que terminaria o ano abaixo da meta do Banco Central, dá sinais de que terminará acima dos 4%. Para os próximos anos, o relatório focus prevê índices controlados entre 3,3 e 3,5%. Já em relação à SELIC, que havia atingido 14,45% em 2015 e estava em 13,65% ao final de 2016, está em seu mínimo histórico e terminará o ano de 2020 a 2,0%. A projeção do Banco Central aponta uma SELIC em leve crescimento para os próximos anos, chegando a 6.0% em 2023.



Fonte: Banco Central do Brasil, IBGE e Relatório Focus de 10 de janeiro de 2020.

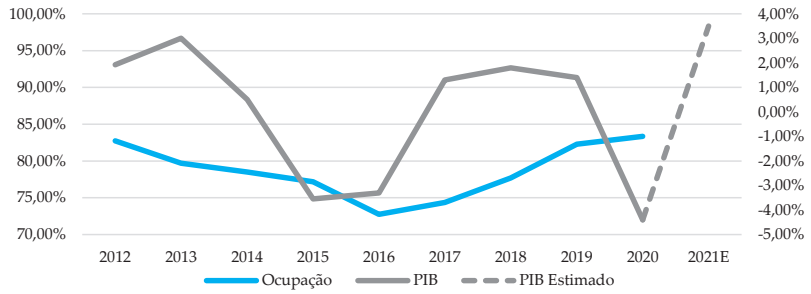
Analisando os efeitos dessa recessão no mercado de galpões logísticos é possível observar que, entre 2012 e 2017, o índice de vacância do segmento em SP chegou a 27,3%, uma consequência de diversos anos no qual o volume de novo estoque superou a absorção líquida do mercado. Em termos reais, o preço do aluguel/m² apresentou uma redução de 38% entre 2012 e 2019. O segmento de galpão logístico apresenta uma forte correlação com o PIB do país como pode ser observado ao analisar a curva de ocupação dos galpão e o crescimento do PIB: nos anos nos quais o PIB do Brasil apresentou quedas a taxa de ocupação do segmento era menor que 80%, com a retomada do PIB a partir de 2017, a taxa de ocupação acompanhou o movimento.

Vacância, Novo Estoque e Absorção Líquida - SP



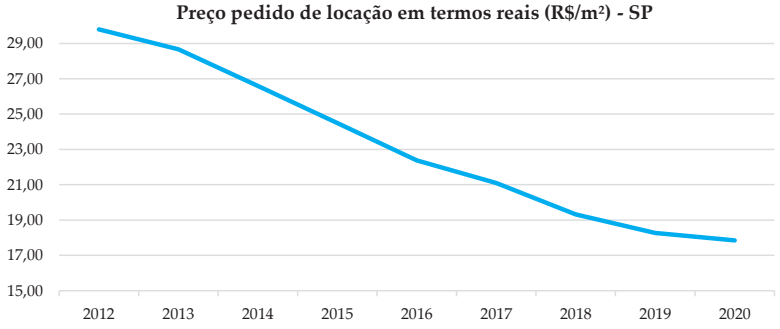
Fonte: Cushman&

Correlação entre PIB e Taxa de Ocupação de galpões logísticos - SP



Fonte: CRE Buildings e Relatório Focus 04/12/20

Preço pedido de locação em termos reais (R$/m²) - SP



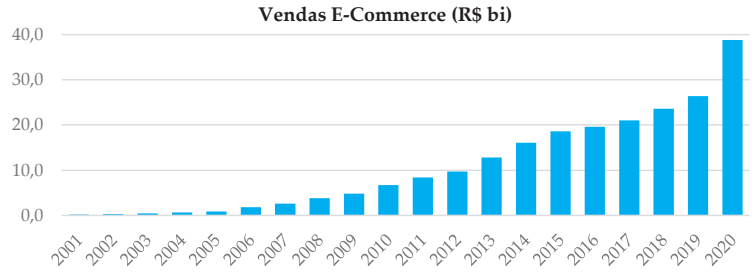
VINCI partners

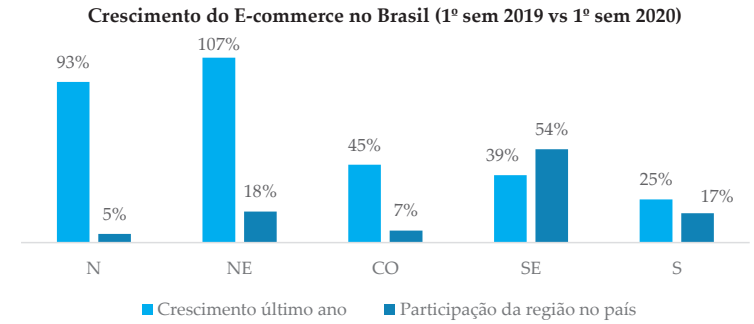
Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

O crescimento do e-commerce tem acelerado a necessidade por estruturas de armazenamento otimizadas e redes de distribuição mais eficazes. O faturamento de e-commerce no Brasil cresceu a uma taxa média de 18% nos últimos 10 anos, mesmo em um cenário de recessão da economia e do consumo. Quando olhamos para os últimos 3 anos, este crescimento médio passa para 28%, chegando à marca de 38,8 bilhões de reais em faturamento no primeiro semestre de 2020.

Quando olhamos para o crescimento por região, as regiões que se destacaram foram Norte e Nordeste, apresentando crescimentos de 93% e 107% respectivamente. Quando olhamos para a participação nacional de cada região, o Sudeste continua liderando e representa 54% de todo faturamento do e-commerce no Brasil no primeiro semestre de 2020.





Fonte: Ebit / Nielsen Webshoppers

Portfólio Atual do Fundo

O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 12 imóveis que totalizam aproximadamente 412 mil m² de ABL próprio.

Fernão Dias Business Park

O Fundo, a partir de duas transações ocorridas em dezembro de 2018 e maio de 2019, adquiriu a totalidade do imóvel Fernão Dias Business, localizado em Extrema, Minas Gerias. O condomínio logístico possui 54.632 m² de área bruta locável e possui todos os cinco atributos da estratégia (e-commerce, condomínio logístico, localização estratégica, parceria com player estratégico, BTS / SLB). O imóvel encontra-se 100% locado, para locatários como Grupo Magazine Luiza (Netshoes e Época Cosméticos), Petlove, Intecom e Stock Tech.

Centro de Distribuição Privalia

Em janeiro de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade do Centro de Distribuição Privália. O imóvel de 26.774 m² de área bruta locável está localizado em Extrema, Minas Gerais e encontra-se 100% locado através de contrato atípico para a Privalia, um outlet de moda online e parte do grupo VEEPEE, líder em todos os países em que atua.

Jundiaí Business Park

Em maio de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade de 3 módulos que compõem o empreendimento Jundiaí Business Park. Os módulos adquiridos nesta data possuem, em conjunto, 12.270 m² de área bruta locável, e representam 43% do ABL total do empreendimento, o qual é composto por 7 módulos. O imóvel está localizado em Jundiaí, São Paulo e encontra-se 100% locado através de contrato típico para a Foxconn, uma das principais fabricantes e manufaturadoras de smartphones, computadores e outros dispositivos eletrônicos do mundo.

BTS Cremer

Em novembro de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade do imóvel denominado BTS Cremer. O imóvel que possui 13.899 m² de área bruta locável está localizado em Pouso Alegre, Minas Gerais e está atualmente 100% locado para a empresa Cremer, principal empresa de materiais descartáveis e de soncumo para cuidado com a saúde no Brasil, por meio de um contrato atípico.

Airport Town Ayrton Senna

Ainda em novembro de 2019, o Fundo adquiriu a totalidade do empreendimento Aiport Town Ayrton Senna. O imóvel que possui 18.923 m² de área bruta locável está localizado às margens da Rodovia Ayrton Senna, antes do pedágio e em frente ao retorno de acesso à cidade de São Paulo, que está situada a cerca de 30 km de distância. O ativo, com 75% de ocupação, está locado para 8 empresas de diferentes segmentos.

CD Cachoeirinha

Em janeiro de 2020 o Fundo adquiriu a totalidade do empreendimento CD Cachoeirinha. O imóvel possui 36.722 m² de área bruta locável e está localizado entre as duas principais rodovias da região, Dutra e BR-101, além de estar à 28 km da cidade de Porto Alegre. O ativo está completamente locado para a empresa AGV Logística, adquirida em 2019 pelo Grupo FEMSA, um dos maiores operadores logísticos do mundo. Em 2020, o contrato foi renovado por mais 5 anos, sendo atípico nos 4 primeiros.

CD Cariacica

Ainda em janeiro de 2020, o Fundo adquiriu a totalidade do empreendimento CD Cariacica. O imóvel fica localizado em frente à BR-101, à cerca de 21 km do centro de Vitória, Espírito Santo e possui 16.502 m² de área bruta locável. O Ativo, com 100% de ocupação, está locado para a Ambev, que além de ser a maior cervejaria do mundo é também a maior multinacional brasileira do segmento de produção e distribuição de bebidas contando com operações em 18 países e cerca de 30 marcas de bebidas.

CD Eldorado do Sul

Em janeiro de 2020, o Fundo também adquiriu a totalidade do empreendimento CD Eldorado do Sul. O imóvel que possui 15.512 m² de área bruta locável está localizado próximo à BR-290, cerca de 17 km do centro de Porto Alegre, no estado do Rio Grande do Sul. O Ativo, assim como o imóvel CD Cariacica, também se encontra 100% locado para a empresa Ambev.

Extrema Business Park

Em maio de 2020, o Fundo adquiriu participação de 67% do ativo Extrema Business Park, localizado em Extrema-MG e 100% locado para a Tok&Stok através de um contrato típico de 10 anos. O ativo, que foi entregue em abril de 2020, possui padrão AAA e possui 66,938 mil m² de área bruta locável. Em agosto de 2020, o Fundo adquiriu a fração remanescente do ativo, passando a deter 100% da participação.

Parque Logístico Osasco

Em agosto de 2020, o Fundo adquiriu participação de 80% do ativo Parque Logístico Osasco, localizado na região metropolitana de São Paulo, município de Osasco, com fácil acesso à Rodovia Raposo Tavares e ao Rodoanel Mario Covas. O empreendimento possui 32.233 m² de área bruta locável e passa por um processo de retrofit. O Fundo conta com prêmio de locação de 18 meses.

Caxias Park

Em outubro de 2020, o Fundo adquiriu 100% do ativo Caxias Park, localizado no município de Duque de Caxias, localizado na Rodovia Rio-Magé e próximo aos principais acessos do estado, como a Rodovia Pres. Dutra, Av. Brasil e Arco Metropolitano. O ativo encontra-se 96% locado e possui como principais inquilinos empresas como L'Oréal Brasil e General Mills. O empreendimento possui 76.600 m² de área bruta locável e conta com um potencial de expansão aprovado de mais 80.500 m².

Castelo 57 Business Park

Em dezembro de 2020, o Fundo adquiriu participação de 80% do ativo Castelo 57 Business Park, condomínio logístico com padrões AAA que será construído no município de São Roque, com acesso direto à Rodovia Castello Branco, km 57. O Fundo fará jus a prêmio de locação ao longo do curso da obra e após a sua entrega por mais 24 meses. O empreendimento, quando conluído, possuirá 60.589 m² de área bruta locável.

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

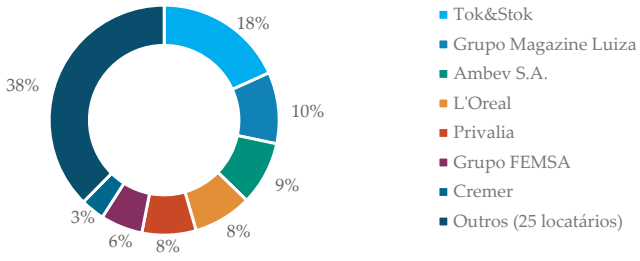
Visão Consolidada do Portfólio

O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 12 imóveis e conta com aproximadamente 412 mil m² de ABL próprio, locados a um aluguel médio de R$ 21,75/m². O portfólio do Fundo possui atualmente 30 locatários sendo que os mais relevantes são Tok&Stok, Grupo Magazine Luiza. Ambev e L'Oreal, representando juntos, aproximadamente, 46% da receita do portfólio.

Portfólio Atual do Fundo: 412 mil m² de ABL Próprio distribuídos em 12 ativos, 5 estados e 10 cidades

Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização
CD Privalia	26.774 m²	Extrema, MG	CD Eldorado do Sul	15.512 m²	Eldorado do Sul, RS
Fernão Dias BP	54.632 m²	Extrema, MG	CD Cariacica	16.502 m²	Cariacica, ES
Jundiaí BP	12.270 m²	Jundiaí, SP	Extrema BP I	66.940 m²	Extrema, MG
BTS Cremer	13.899 m²	Pouso Alegre, MG	Osasco	32.141 m²	Osasco, SP
ATown Ayrton Senna	18.923 m²	Guarulhos, SP	Caxias Park	76.601 m²	Duque de Caxias, RJ
CD Cachoeirinha	36.722 m²	Cachoeirinha, RS	Castelo 57 BP	48.471 m²	São Roque, SP

Diversificação da Receita por **Locatário**



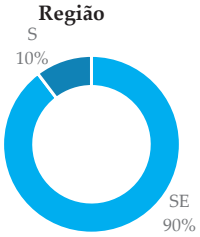
10

VINCI partners

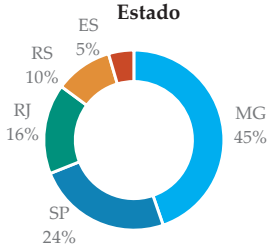
Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

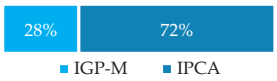
Diversificação da Receita por **Região**



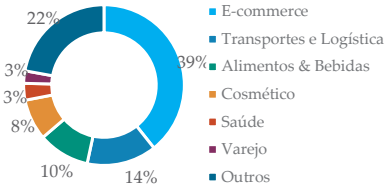
Diversificação da Receita por **Estado**



Por índice de **reajuste**



Diversificação da Receita por **Segmento**



WAULT²

4,1

anos

11

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 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 6ª Emissão ("Oferta") em fevereiro de 2021 a um valor de cota de emissão de R$ 113,30. 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

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.

Premissas Macroeconômicas

Os indexadores macroeconômicos utilizados, quando aplicáveis, foram retirados do Relatório de Mercado Focus emitido pelo Banco Central no dia 04/12/2020 e estão descritos na tabela abaixo:

	2020	2021	2022	2023
IPCA	4,21%	3,34%	3,50%	3,25%
IGP-M	24,09%	4,73%	4,00%	3,59%
SELIC	2,00%	3,00%	4,50%	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.

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 conforme Política de Investimentos do Fundo. A rentabilidade considerada para essas aplicações financeiras é de 90% da rentabilidade projetada do CDI. A premissa de projeção do CDI seguiu como referência a meta SELIC mencionada anteriormente.

Premissas de Capex

O Capex será destinado a custos de manutenção e benfeitorias dos ativos e é estimado um custo entre 3% e 5% da receita de aluguel dos imóveis, dependendo da idade e estado de conservação do imóvel.

Taxa de Administração

De acordo com o disposto no Regulamento do Fundo e de acordo com o Patrimônio Liquido 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.

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.

Despesas Adicionais

Com relação às outras despesas operacionais recorrentes do Fundo, foi considerada uma despesa equivalente a R$ 100.000,00 por mês. 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.

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

Cenários

Apresentamos na sequência o estudo de viabilidade para três cenários: (i) Cenário I no qual é captado o volume base da oferta de R$ 400 milhões, (ii) Cenário II com captação total de Cotas do Lote Adicional que totaliza R$ 480 milhões e (iii) Cenário III no qual é captado o volume mínimo da oferta de R$ 75 milhões.

Ativo	L	E	C	P	B	Tipo de Contrato	Estado	ABL Total (m²)	Participação a ser adquirida	Cap rate médio de 1º ano
Alianza Park*						Típico	PA	47.482	90%	8,5%
Cond. TIMS*						Típico	ES	98.332	50%	
Ativo 3	Ativo alvo com volume aproximado de R$ 125 milhões									

Legenda Pilares
L - Localização Estratégica | E - E-commerce | C - Condomínio Logístico | P - Parceria Estratégica | B - BTS/SLB

*Os ativos Condomínio TIMS e Alianza Park, possuem acordos de exclusividade assinados e ambos já se encontram em período de diligência.

15

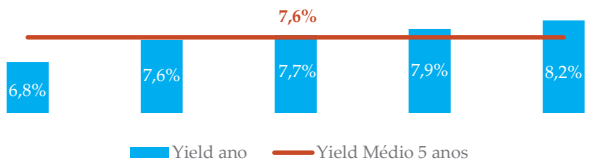
(i) Cenário I

No cenário I, foi refletida uma captação total de R$ 400 milhões, equivalente ao valor da oferta Base. Para projetar a receita proveniente de imóveis a serem incorporados ao Fundo, foi assumida a aquisição dos Ativos Imobiliários constantes da tabela acima que totalizam um investimento de aproximadamente R$ 367 milhões a um *cap rate* de primeiro ano médio de 8,5%. A receita projetada foi calculada considerando os valores atuais dos contratos de locação, sem considerar crescimento real na data de vencimento dos contratos. Foram considerados ainda os custos de aquisição dos imóveis que incluem ITBI e despesas com diligência. Na média das novas aquisições, os custos de aquisição toalizam 3,0% do preço.

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$ 113,30.

6a. Emissão - Valores em R$ milhões		0	1	2	3	4	5
Fontes e Usos							
Recursos da Oferta		400,0	-	-	-	-	-
Obrigações Imóveis a Prazo		-	-94,7	-20,7	-3,5	-4,3	-5,3
Aquisição de Novos Ativos		-	-367,0	-	-	-	-
Custo de Aquisição		-	-11,0	-	-	-	-
Capex		-	-6,6	-7,4	-7,5	-7,7	-8,0
Resultado Caixa do Fundo Consolidado							
NOI (Portfólio Atual)			100,0	110,0	112,0	115,5	119,3
NOI (Novos Ativos)			28,4	33,5	34,5	34,9	35,8
Despesas do Fundo			-16,1	-16,1	-16,1	-16,1	-16,1
Receita Financeira			4,4	1,7	0,9	0,3	0,0
Despesa Financeira			-6,9	-6,7	-6,3	-6,0	-5,5
Resultado Caixa Gerado			**109,8**	**122,3**	**125,0**	**128,6**	**133,4**
Resultado Caixa Gerado médio (R$/cota)			0,64	0,71	0,73	0,75	0,78
Yield Gerado/Cota de Emissão @	**113,30**		**6,8%**	**7,6%**	**7,7%**	**7,9%**	**8,2%**
Yield Gerado/Cota+Custo de Emissão @	**118,00**		**6,5%**	**7,3%**	**7,4%**	**7,6%**	**7,9%**

Yield gerado / cota de emissão



Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 7,6% na média dos primeiros 5 anos, calculado sobre a cota de emissão.

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.

(ii) Cenário II

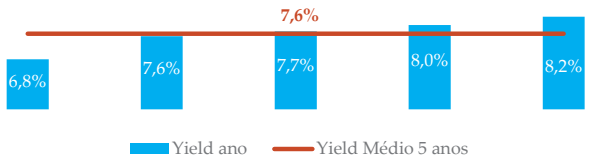
O cenário II considera uma captação total de R$ 480 milhões que reflete a captação com o lote adicional. Para projetar a receita proveniente de imóveis a serem incorporados ao Fundo, foi assumida a aquisição dos ativos imobiliários constantes da tabela indicada no Cenário 1 acima e um quarto ativo totalizando um investimento de aproximadamente R$ 447 milhões a um *cap rate* de primeiro ano médio de 8,5%. A receita projetada foi calculada considerando os valores atuais dos contratos de locação, sem considerar crescimento real na data de vencimento dos contratos. Foram considerados ainda os custos de aquisição dos imóveis que incluem ITBI e despesas com diligência. Na média das novas aquisições, os custos de aquisição toalizam 3,0% do preço.

6a. Emissão - Valores em R$ milhões	0	1	2	3	4	5
Fontes e Usos						
Recursos da Oferta	480,0	-	-	-	-	-
Obrigações Imóveis a Prazo	-	-94,7	-20,7	-3,5	-4,3	-5,3
Aquisição de Novos Ativos	-	-447,2	-	-	-	-
Custo de Aquisição	-	-13,4	-	-	-	-
Capex	-	-6,9	-7,7	-7,9	-8,1	-8,3
Resultado Caixa do Fundo Consolidado						
NOI (Portfólio Atual)		100,0	110,0	112,0	115,5	119,3
NOI (Novos Ativos)		33,9	40,4	41,7	42,3	43,0
Despesas do Fundo		-16,8	-16,8	-16,8	-16,8	-16,8

17

Receita Financeira		4,5	1,5	0,7	0,1	0,0
Despesa Financeira		-6,9	-6,7	-6,3	-6,0	-5,5
Resultado Caixa Gerado		**114,8**	**128,4**	**131,3**	**135,1**	**140,0**
Resultado Caixa Gerado médio (R$/cota)		0,64	0,71	0,73	0,75	0,78
Yield Gerado/Cota de Emissão @	**113,30**	**6,8%**	**7,6%**	**7,7%**	**8,0%**	**8,2%**
Yield Gerado/Cota+Custo de Emissão @	**118,00**	**6,5%**	**7,3%**	**7,4%**	**7,6%**	**7,9%**

Yield gerado / cota de emissão



Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 7,6% na média dos primeiros 5 anos.
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 III

Neste cenário, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para as destinações no primeiro parágrafo do Cenário I acima. Nesta hipótese, foi assumido que o Fundo direcionará os recursos da Oferta e parte do caixa atual do Fundo para aquisição do:

i. Cenário III.A: ativo Alianza Park; ou

ii. Cenário III.B : ativo Condomínio TIMS

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no Cenário III.A ou no Cenário III.B 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.

Cenário III.A

O cenário III.A considera a captação do montante mínimo da Oferta no valor de R$ 75 milhões. Para projetar a receita proveniente de imóveis a serem incorporados ao Fundo, foi assumida a aquisição do ativo Alianza Park que totaliza um investimento de R$ 113 milhões.

VINCI partners

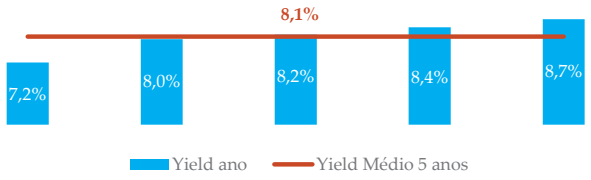
Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

A receita projetada foi calculada considerando os valores atuais dos contratos de locação, sem considerar crescimento real na data de vencimento dos contratos. Foram considerados ainda os custos de aquisição dos imóveis que incluem ITBI e despesas com diligência. Na média das novas aquisições, os custos de aquisição toalizam 3,0% do preço.

4a. Emissão - Valores em R$ milhões		0	1	2	3	4	5
Fontes e Usos							
Recursos da Oferta		75,0	-	-	-	-	-
Obrigações Imóveis a Prazo		-	-94,7	-20,7	-3,5	-4,3	-5,3
Aquisição de Novos Ativos		-	-112,7	-	-	-	-
Custo de Aquisição		-	-3,4	-	-	-	-
Capex		-	-5,7	-6,3	-6,4	-6,6	-6,8
Resultado Caixa do Fundo Consolidado							
NOI (Portfólio Atual)			100,0	110,0	112,0	115,5	119,3
NOI (Novos Ativos)			10,1	11,8	12,1	12,2	12,2
Despesas do Fundo			-13,6	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Receita Financeira			3,2	2,3	1,7	1,2	0,5
Despesa Financeira			-6,9	-6,7	-6,3	-6,0	-5,5
Resultado Caixa Gerado			**92,8**	**103,4**	**105,5**	**108,8**	**112,5**
Resultado Caixa Gerado médio (R$/cota)			0,68	0,75	0,77	0,79	0,82
Yield Gerado/Cota de Emissão @	**113,30**		**7,2%**	**8,0%**	**8,2%**	**8,4%**	**8,7%**
Yield Gerado/Cota+Custo de Emissão @	**118,00**		**6,9%**	**7,7%**	**7,8%**	**8,1%**	**8,3%**

Yield gerado / cota de emissão



Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 8,1% na média dos primeiros 5 anos. **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.**

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

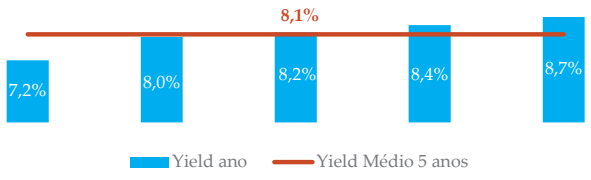
JANEIRO 2021

Cenário III.B

O cenário III.B considera a captação do montante mínimo da Oferta no valor de R$ 75 milhões. Para projetar a receita proveniente de imóveis a serem incorporados ao Fundo, foi assumida a aquisição do ativo Condomínio TIMS que totaliza um investimento de R$ 129 milhões. A receita projetada foi calculada considerando os valores atuais dos contratos de locação, sem considerar crescimento real na data de vencimento dos contratos. Foram considerados ainda os custos de aquisição dos imóveis que incluem ITBI e despesas com diligência. Na média das novas aquisições, os custos de aquisição toalizam 3,0% do preço.

6a. Emissão - Valores em R$ milhões		0	1	2	3	4	5
Fontes e Usos							
Recursos da Oferta		75,0	-	-	-	-	-
Obrigações Imóveis a Prazo		-	-94,7	-20,7	-3,5	-4,3	-5,3
Aquisição de Novos Ativos		-	-129,1	-	-	-	-
Custo de Aquisição		-	-3,9	-	-	-	-
Capex		-	-5,7	-6,3	-6,4	-6,6	-6,8
Resultado Caixa do Fundo Consolidado							
NOI (Portfólio Atual)			100,0	110,0	112,0	115,5	119,3
NOI (Novos Ativos)			10,6	12,1	12,5	12,6	12,3
Despesas do Fundo			-13,6	-14,2	-14,2	-14,2	-14,2
Receita Financeira			2,0	2,2	1,6	1,0	0,4
Despesa Financeira			-6,9	-6,7	-6,3	-6,0	-5,5
Resultado Caixa Gerado			**92,2**	**103,5**	**105,7**	**109,0**	**112,3**
Resultado Caixa Gerado médio (R$/cota)			0,67	0,76	0,77	0,80	0,82
Yield Gerado/Cota de Emissão @	**113,30**		**7,1%**	**7,9%**	**8,1%**	**8,4%**	**8,7%**
Yield Gerado/Cota+Custo de Emissão @	**118,00**		**6,8%**	**7,6%**	**7,8%**	**8,1%**	**8,4%**

Yield gerado / cota de emissão



20

Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 8,1% na média dos primeiros 5 anos. **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.**

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

Visão Consolidada do Portfólio Pós 6ª Emissão de Cotas - Cenário Base

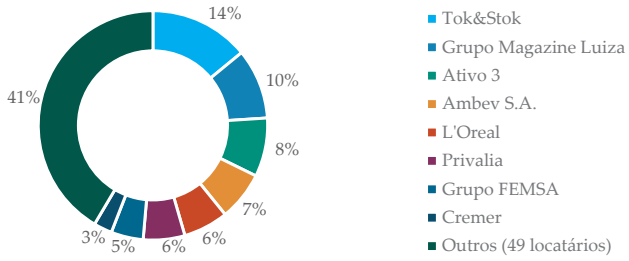
Aproximadamente 599 mil m² de ABL Própria distribuídos em 15 ativos, 6 estados e 12 cidades.

Após 6ª Emissão: Aproximadamente 599 mil m² de ABL Próprio[1] distribuídos em 14[1] ativos, 6 estados e 12 cidades

Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização	
CD Privalia	26.774 m²	Extrema, MG	CD Cariacica	16.502 m²	Cariacica, ES	
Fernão Dias BP	54.632 m²	Extrema, MG	Extrema BP	66.938 m²	Extrema, MG	
Jundiaí BP	12.270 m²	Jundiaí, SP	Parque Log. Osasco	25.788 m²	Osasco, SP	
BTS Cremer	13.899 m²	Pouso Alegre, MG	Caxias Park	76.600 m²	Duque de Caxias, RJ	
ATown Ayrton Senna	18.923 m²	Guarulhos, SP	Castelo 57 BP	48.471 m²	São Roque, SP	
CD Cachoeirinha	36.722 m²	Cachoeirinha, RS	Alianza Park	42.734 m²	Belém, PA	6ª emissão
CD Eldorado do Sul	15.512 m²	Eldorado do Sul, RS	Condomínio TIMS	49.166 m²	Serra, ES	

Nota 1: Não é considerado o Ativo 3

Diversificação da Receita por **Locatário**



.

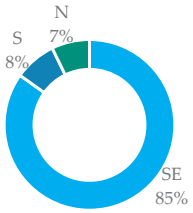
22

VINCI partners

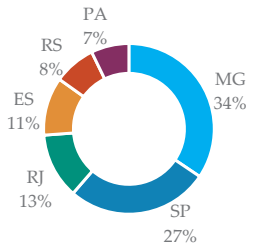
Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VILG11

JANEIRO 2021

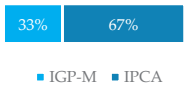
Diversificação da Receita por **Região**



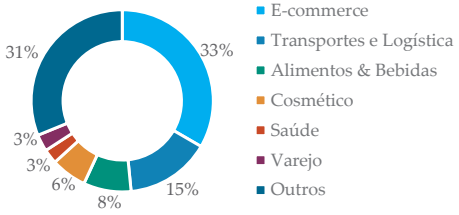
Diversificação da Receita por **Estado**



Por índice de **reajuste**



Diversificação da Receita por **Segmento**



WAULT²

4,0

anos

Fonte: Relatório Mensal Vinci Logistica FII, dezembro de 2019 e Fatos Relevantes do dia 08/01/2020
1 Gráfico mostra a distribuição dos locatários mais relevantes em termos de receita aproximada, só foram mostrados locatários que representam 5% ou mais da receita do portfólio.
2 WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Alugueis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

São Paulo, 08 de janeiro de 2021

(Página de Assinatura Estudo de Viabilidade emitido no âmbito da 6ª (sexta) emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Nome: Leandro Bousquet Viana
Cargo: Diretor

Nome: Gian Nigri
Cargo: Diretor

VINCI partners

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 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 559 8000
535 Madison Avenue - 37th Floor
10022 New York - NY

ANEXO VII

Informe Trimestral

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	24.853.044/0001-22
Data de Funcionamento:	10/12/2018	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRVILGCTF001	**Quantidade de cotas emitidas:**	10.760.855,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Logística **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	**Telefones:**	(11)31330350
Site:	www.brltrust.com.br	**E-mail:**	fii@brltrust.com.br
Competência:	3/2020	**Data de Encerramento do Trimestre:**	30/09/2020
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1. Informações por tipo de ativo

1.1 Direitos reais sobre bens imóveis

1.1.1 Terrenos

Não possui informação apresentada.

1.1.2 Imóveis

1.1.2.1 Imóveis para renda acabados

1.1.2.1.1 Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes[1])	% de Vacância	% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)	% em relação às receitas do FII	Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas	% em relação às receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas do FII

					oriundas do imóvel		
	Fernão Dias Business Park Rodovia Fernão Dias, km 891,5, Extrema - MG Área (m2): 54.632,45 Nº de unidades ou lojas: 9 Pé Direito: 12 m. Capacidade Piso: 6 ton/m².	0,0000%	0,0000%	21,0719%	E-commerce Logística	81,8500% 18,1500%	17,2500% 3,8300%
	CD Privalia Rodovia Fernão Dias, km 933, Extrema - MG Área (m2): 26.774,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Pé Direito: 12 m. Capacidade Piso: 6 ton/m².	0,0000%	0,0000%	10,4643%	E-commerce	100,0000%	10,4643%
	Galpões Jundiaí Bussiness Park 3, 5 e 6 Av. Marginal Rodovia dos Bandeirantes, Nº 800, Jundiaí - SP Área (m2): 12.270,38 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpões logísticos integrantes do empreendimento denominado Jundiaí Bussiness Park.	0,0000%	0,0000%	3,5397%	Eletro eletrônicos	100,0000%	3,5397%
	Galpões em Guarulhos - Airport Town R. Almerim, 100, Guarulhos - SP Área (m2): 18.923,03 Nº de unidades ou lojas: 13 Galpões Comeciais.	0,0000%	0,0000%	6,9345%	Logística Varejo E-commerce	50,8500% 42,1900% 6,9600%	3,5300% 2,9300% 0,4800%
	Galpão BTS/Cremer Avenida das Quaresmeiras, n. 200, Pouso Alegre - MG Área (m2): 13.885,86 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão com destinação comercial no Distrito industrial na Cidade de Pouso Alegre e Estado de Minas Gerais.	0,0000%	0,0000%	4,4178%	Saúde	100,0000%	4,4178%
	CD Cachoeirinha Cidade Cachoeirinha, Rio Grande do Sul, RS 118, nº 12760 Área (m2): 36.722,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Imóvel realizado através de dissolução e concomitante liquidação de SPE.	0,0000%	0,0000%	10,1262%	Logística	100,0000%	10,1262%
	Galpão Cariacica Cidade de Cariacica, n° 10.288, km 290, RD. Governador Mario Covas - ES Área (m2): 16.502,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão destinado a armazenagem e distribuição de bebidas	0,0000%	0,0000%	6,2487%	Alimentos e Bebidas	100,0000%	6,2487%
	Galpão Eldorado Cidade de Eldorado do Sul, na Av. Industrial Belgraf, n° 765 - RS Área (m2): 15.512,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Galpão destinado a armazenagem e distribuição de bebidas	0,0000%	0,0000%	6,0861%	Alimentos e Bebidas	100,0000%	6,0861%
	Galpão TOK$STOK Est. Vargem do João Pinto,	0,0000%	0,0000%	25,1052%	E-commerce	100,0000%	25,1052%

	Fazenda Matão Gleba 2, Extrema - MG Área (m2): 44.734,77 Nº de unidades ou lojas: 1 Pé Direito: 12 m. Capacidade Piso: 6 ton/m².						
	Parque Logístico Osasco Av. Dr. Kenkiti Shimomoto, Nº 1.678, Osasco - SP Área (m2): 25.788,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Direito de propriedade.	0,0000%	0,0000%	6,0055%	Prêmio de Locação	100,0000%	6,0055%

1.1.2.1.2	**Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento**	**% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)**	**% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)**
	Até 3 meses	2,2555%	2,2555%
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses	0,0000%	0,0000%
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses	1,8815%	1,8815%
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses	0,6769%	0,6769%
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses	0,0000%	0,0000%
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses	6,0055%	6,0055%
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses	10,3681%	10,3681%
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses	1,1538%	1,1538%
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses	0,4201%	0,4201%
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses	9,9070%	9,9070%
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses	4,0996%	4,0996%
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses	7,1852%	7,1852%
	Acima de 36 meses	56,0468%	56,0468%
	Prazo indeterminado	0,0000%	0,0000%

1.1.2.1.3	**Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste**	**% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)**	**% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)**
	IGP-M	81,0243%	81,0243%
	INPC	0,0000%	0,0000%
	IPCA	18,9757%	18,9757%
	INCC	0,0000%	0,0000%
	AAA	NaN	NaN

1.1.2.1.4	**Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):** Contratos típicos que seguem a lei do inquilinato, com reajuste anual por índice, aviso prévio e multa por rescisão antecipada. Contratos atípicos de locação, com multas iguais aos saldos remanescentes. Prêmios de Locação.

1.1.2.1.5	**Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes)²:**	
	Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	**Características contratuais**
	Fernão Dias Business Park	Conforme item acima
	CD Privalia	Conforme item acima
	Galpões Jundiaí Bussiness Park 3, 5 e 6	Conforme item acima
	Galpões em Guarulhos - Airport Town	Conforme item acima
	Galpão BTS/Cremer	Conforme item acima
	CD Cachoeirinha	Conforme item acima
	Galpão Cariacica	Conforme item acima
	Galpão Eldorado	Conforme item acima

	Galpão TOK$STOK	Conforme item acima
	Parque Logístico Osasco	Conforme item acima
1.1.2.1.6	**Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:** Conforme Contrato	
1.1.2.2	**Imóveis para renda em construção**	
	Não possui informação apresentada.	
1.1.2.3	**Imóveis para Venda Acabados**	
	Não possui informação apresentada.	
1.1.2.4	**Imóveis para Venda em Construção**	
	Não possui informação apresentada.	
1.1.3	**Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis**	
	Não possui informação apresentada.	
1.2	**Ativos financeiros**	

1.2.1	**Fundos de Investimento Imobiliário - FII**			
	Fundo	**CNPJ**	**Quantidade**	**Valor (R$)**
	FII BRESCO	20.748.515/0001-81	917,00	116.248,09
	FII BTLG	11.839.593/0001-09	5.532,00	577.540,80
	FII BTLG	11.839.593/0001-09	3.960,00	831,60
	FII CAP REIT	34.081.611/0001-23	79.765,00	6.196.145,20
	FII CAPI SEC	18.979.895/0001-13	79.459,00	7.691.631,20
	FII HTOPFOF3	18.307.582/0001-19	35.965,00	3.830.272,50
	FII CSHG CRI	11.160.521/0001-22	32.010,00	3.303.111,90
	FII CSHG URB	29.641.226/0001-53	3.120,00	399.672,00
	FII CSHG URB	29.641.226/0001-53	1.218,00	5.761,13
	FII KINEA RI	29.641.226/0001-53	37.334,00	3.369.393,50
	FII KINEA IP	24.960.430/0001-13	19.091,00	2.109.937,32
	FII MOGNO	29.216.463/0001-77	24.904,00	2.258.045,68
	FII PATR LOG	35.754.164/0001-99	70.000,00	6.720.000,00
	FII RBRALPHA	27.529.279/0001-51	74.909,00	7.138.827,70
	FII RBRHGRAD	29.467.977/0001-03	39.612,00	3.949.316,40
	FII RBRHGRAD	29.467.977/0001-03	2.301,00	229.409,70
	FII RBRHGRAD	29.467.977/0001-03	40.311,00	4.019.006,70
	FII XP INDL	28.516.325/0001-40	20.518,00	2.364.904,68
	FII XP LOG	26.502.794/0001-85	2.285,00	308.475,00

1.2.2	**Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)**
	Não possui informação apresentada.
1.2.3	**Letras de Crédito Imobiliário (LCI)**
	Não possui informação apresentada.
1.2.4	**Letra Imobiliária Garantida (LIG)**
	Não possui informação apresentada.
1.2.5	**Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)**
	Não possui informação apresentada.
1.2.6	**Ações**
	Não possui informação apresentada.
1.2.7	**Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII**
	Não possui informação apresentada.
1.2.8	**Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII**
	Não possui informação apresentada.
1.2.9	**Fundo de Investimento em Ações (FIA)**
	Não possui informação apresentada.
1.2.10	**Fundo de Investimento em Participações (FIP)**

Não possui informação apresentada.

1.2.11 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)

Não possui informação apresentada.

1.2.12 Outras cotas de Fundos de Investimento

Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R$)
FICFI ITAU SOBERANO RENDA FIXA SIMPLES LP	06.175.696/0001-73	6.852.115,02	332.848.755,27

1.2.13 Outros Ativos Financeiros

Emissor	CNPJ	Ativo	Quantidade	Valor (R$)
HABITASEC SECURITIZADORA S.A	09.304.427/0001-58	CDB	1,00	22.854,07

1.3 Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez

Informações do Ativo	Valor (R$)
Disponibilidades	76.529,32
Títulos Públicos	
Títulos Privados	22.854,07
Fundos de Renda Fixa	332.848.755,27

2. Aquisições e Alienações

2.1 Terrenos

2.1.1 Não possui informação apresentada.

Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL

2.1.2 Não possui informação apresentada.

Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL

2.2 Imóveis

2.2.1

Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
Galpão TOK$STOK Est. Vargem do João Pinto, Fazenda Matão Gleba 2, Extrema - MG Área (m2): 44.734,77 Nº de unidades ou lojas: 1 33,17% adquirido	24,8738%	Renda
Parque Logístico Osasco Av. Dr. Kenkiti Shimomoto, Nº 1.678, Osasco - SP Área (m2): 25.788,00 Nº de unidades ou lojas: 1 80% adquirido	8,4265%	Renda

2.2.2 Não possui informação apresentada.

Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL

3. Outras Informações

3.1 Rentabilidade Garantida

3.1.1 Não possui informação apresentada.

Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade[3]	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)

3.1.2 Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia

	Não possui informação apresentada.

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R$)	
		Contábil	Financeiro[4]
A	**Ativos Imobiliários**		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	**0**	**0**
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	18.044.950,14	17.053.352,12
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	-673.155,16	-673.155,16
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	**17.371.794,98**	**16.380.196,96**
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-1.604.546,3	
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	1.186.210,03	1.186.210,03
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	569.601,51	490.477,91
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**151.265,24**	**1.676.687,94**
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	**17.523.060,22**	**18.056.884,9**
B	**Recursos mantidos para as necessidades de liquidez**		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	851.326,08	851.326,08
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-408,39	2.863,81
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**850.917,69**	**854.189,89**
C	**Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos**		
D	**Outras receitas/despesas**		
	(-) Taxa de administração	-2.379.828,22	-2.044.891,31
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-531.374,06	-531.374,06
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-19.302,23	-19.302,23
	(-) Auditoria independente	-24.340,28	-31.251
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-444.270,9	-444.255,73
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-15.590,23	-15.590,23

	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-370,05	-370,05
	(+/-) Outras receitas/despesas	-2.136.449	-2.422.572,7
	Total de outras receitas/despesas	**-5.551.524,97**	**-5.509.607,31**
E = A + B + C + D	**Resultado contábil/financeiro trimestral líquido**	**12.822.452,94**	**13.401.467,48**

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		**Valor(R$)**
F = ∑E	**Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente**	**13.401.467,48**
G = 0,95 x F	**95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)**	**12.731.394,106**
H.i	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	
H	Não possui informação apresentada.	
I.i	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro[5].	
I.ii	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%[7].	
J = G - ∑H + I	**Rendimentos declarados**	**12.731.394,106**
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-14.243.843,81
L = J - K	**Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre**	**-1.512.449,704**
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	95,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.

	• Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

ANEXO VIII

Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	24.853.044/0001-22
Data de Funcionamento:	10/12/2018	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRVILGCTF001	**Quantidade de cotas emitidas:**	10.760.855,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Logística **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	30/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	**Telefones:**	11 3133-0350
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	**E-mail:**	fii@brltrust.com.br
Competência:	12/2020		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA	13.838.015/0001-75	Av Bartolomeu Mitre, 336 - 5º and - Leblon	(21) 22431-002
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151 19º and - Itaim Bibi	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S	61..36.6.9/36/0-00	Praia de Botafogo, 370 - 8º andar	(21) 3263-7000
1.4	Formador de Mercado: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	02..33.2.8/86/0-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 3600, 10° andar, São Paulo, SP	(11) 4003-3710
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	02..33.2.8/86/0-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 3600, 10° andar, São Paulo, SP	(11) 4003-3710
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			

Não possui informação apresentada.

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
REC Cachoeirinha	Benefícios futuros	83.348.812,35	Oferta pública
Galpão Cariacica	Benefícios futuros	54.809.095,80	Oferta pública
Galpão Eldorado	Benefícios futuros	58.125.498,55	Oferta pública
Galpão TOK$STOK	Benefícios futuros	226.171.957,68	Oferta pública
Osasco Business Park	Benefícios futuros	72.753.541,72	Oferta pública
Castelo 57 Business Park	Benefícios futuros	123.460.068,13	Oferta pública
Caxias Park	Benefícios futuros	231.268.367,70	Oferta pública
FII BRESCO - BRCO11	Benefícios futuros	11.314,10	Oferta pública
FII CAP REIT - CPFF11	Benefícios futuros	6.460.167,35	Oferta pública
FII CAPI SEC - CPTS11	Benefícios futuros	756.423,90	Oferta pública
FII CAPI SEC - CPTS13	Benefícios futuros	1.597.891,90	Oferta pública
FII HTOPFOF3 - HFOF11	Benefícios futuros	4.271.286,21	Oferta pública
FII CSHG CRI - HGCR11	Benefícios futuros	817.524,90	Oferta pública
FII CSHG CRI - HGRE13	Benefícios futuros	334.054,00	Oferta pública
FII CSHG URB - HGRU11	Benefícios futuros	118.829,56	Oferta pública
FII KINEA RI - KNCR11	Benefícios futuros	3.218.190,80	Oferta pública
FII KINEA IP - KNIP11	Benefícios futuros	2.185.919,50	Oferta pública
FII MOGNO HG - MGCR11	Benefícios futuros	2.449.000,00	Oferta pública
FII MOGNO - MGFF11	Benefícios futuros	2.116.840,00	Oferta pública
FII PATR LOG - PATL11	Benefícios futuros	6.461.000,00	Oferta pública
FII RBRALPHA - RBRF11	Benefícios futuros	7.154.558,59	Oferta pública
FII RBRALPHA - RBRF13	Benefícios futuros	47.755,00	Oferta pública
FII RBRHGRAD - RBRR11	Benefícios futuros	7.601.608,80	Oferta pública
FII XP INDL - XPIN11	Benefícios futuros	1.212.893,73	Oferta pública

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

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, prontos ou em construção, para obtenção de renda, 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 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, prontos ou em construção, para obtenção de renda, 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 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, prontos ou em construção, para obtenção de renda, 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.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O resultado do fundo no exercício findo foi de R$ 42.554.970,74

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

N/A

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

N/A

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
Galpao Bts Cremer	41.077.477,28	SIM	0,00%
Castelo 57 Business Park	123.460.068,13	SIM	0,00%
Fernão Dias Bus Park	183.614.251,68	SIM	0,00%
Gleba 09 Extrema	88.505.273,32	SIM	0,00%
G_Atown Ayrton Senna	67.191.655,12	SIM	0,00%
Galão Cachoeirinha	83.348.812,35	SIM	0,00%
Galpão Cariacica	54.809.095,80	SIM	0,00%
Galpão_Caxias Park	231.268.367,70	SIM	0,00%
Galpão Eldorado	58.125.498,55	SIM	0,00%
Jundiaí Business Par	33.737.664,29	SIM	0,00%
Galpão Tok&Stok	226.171.957,68	SIM	0,00%
Osasco Business Park	72.753.541,72	SIM	0,00%
FII BRESCO - BRCO11	11.314,10	SIM	0,00%
FII CAP REIT - CPFF11	6.460.167,35	SIM	0,00%
FII CAPI SEC - CPTSI1	756.423,90	SIM	0,00%
FII CAPI SEC - CPTSI3	1.597.891,90	SIM	0,00%
FII HTOPFOF3 - HFOF11	4.271.286,21	SIM	0,00%
FII CSHG CRI - HGCR11	817.524,90	SIM	0,00%
FII CSHG CRI - HGRE13	334.054,00	SIM	0,00%
FII CSHG URB - HGRU11	118.829,56	SIM	0,00%
FII KINEA RI - KNCR11	3.218.190,80	SIM	0,00%
FII KINEA IP - KNIP11	2.185.919,50	SIM	0,00%
FII MOGNO HG - MGCR11	2.449.000,00	SIM	0,00%
FII MOGNO - MGFF11	2.116.840,00	SIM	0,00%
FII PATR LOG - PATL11	6.461.000,00	SIM	0,00%
FII RBRALPHA - RBRF11	7.154.558,59	SIM	0,00%
FII RBRALPHA - RBRF13	47.755,00	SIM	0,00%
FII RBRHGRAD - RBRR11	7.601.608,80	SIM	0,00%
FII XP INDL - XPIN11	1.212.893,73	SIM	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

O critério utilizado em relação aos imóveis é de laudo de avaliação de imóveis; os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marcação a mercado.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo
WWW.BRLTRUST.COM.BR

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

	O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail). Quaisquer informações referentes ao Fundo poderão ser solicitadas pelo e-mail juridico.fundos@brltrust.com.br e pelo portal de Relacionamento com Investidores, no endereço www.brltrust.com.br.
10.3	**Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**
	A comprovação da qualidade de cotista é realizada pela Administradora com base nas informações fornecidas pelo prestador de serviços de escrituração das cotas do Fundo, conciliadas com as posições obtidas nos sistemas do mercado de balcão organizado no qual há a negociação das cotas do Fundo. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, serão colhidas pessoalmente quando da realização de assembleias, ocasião em que é solicitada a apresentação de documento original de identificação do Cotista. Manifestações por meio de procuração serão aceitas, desde que originais e com firmas reconhecidas. As menifestações mencionadas 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.
10.3	**Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**
	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.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados 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$11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo Tabela: Taxa de Administração: Até R$ 500.000.000,00, cobrar 0,95% a.a. Sobre o valor que exceder R$ 500.000.000,00 até R$ 1.000.000.000,00, cobrar 0,85% a.a. Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.000,00, cobrar 0,75% a.a. Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
7.895.608,67	0,65%	0,58%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	41
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	01/04/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superindentente	Country Head da Santander Securities Services

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	**Descrição**
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	100.135,00	10.760.855,00	100,00%	83,29%	16,71%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora.

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

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, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: http://www.vincipartners.com.

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII