

"ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADO JUNTO À COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE E EXIGÊNCIAS POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL OU EM QUALQUER OUTRA LOCALIDADE. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

## VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 41.081.374/0001-66  
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  
gerido pela



## VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/ME nº 11.077.576/0001-73  
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, parte, Rio de Janeiro/RJ  
E cogerido 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\$150.000.000,00**

(cento e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN: BRVCRICTF007

Código de Negociação no B3: VCRI11

Tipo ANBIMA: Fil de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI/[\*], EM [\*] DE [\*] DE 2022

O VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") 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, 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 2ª (segunda) emissão ("Emissão" ou "2ª Emissão"), de inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de 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\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definidas neste Prospecto) eventualmente emitidas, a ser realizada nos termos da Instrução do Conselho de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), observado o valor de R\$10,00 (dez reais) por Nova Cota, considerando que o montante já inclui o valor dos custos da Oferta ("Valor da Nova Cota").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 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, Vila Nova Conceição, 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 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 mediante disponibilização de carta convite no site da B3, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (conforme definidos neste Prospecto) ("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.

OFERTA	VALOR DA NOVA COTA (R\$)**
Por Cota da 2ª Emissão	10,00
Volume Total*	150.000.000,00

\* Sem considerar as Novas Cotas Adicionais.

\*\* O Valor da Nova Cota.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos investidores da demanda pela Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos investidores institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador, ao Cogerido 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 QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas adicionais, equivalentes a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Novas Cotas Adicionais", nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor ou do Cogerido, 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. Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto, cada investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 1.000 (mil) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$10.000,00 (dez mil reais) por investidor ("Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por investidor"). Não há valor máximo de aplicação por investidor em Novas Cotas no Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Cotas do Fundo.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em não 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, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, equivalente a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de 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 43 deste Prospecto.

A Emissão, a Oferta e o critério de fixação do Valor da Nova Cota, dentre outros, foram aprovados por meio (i) da Assembleia Geral Extraordinária de Cotas realizada em 15 de fevereiro de 2022, devidamente registrada perante o 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo sob o nº 2.228.266 em 23 de março de 2022 ("AGE 15.02"); e (ii) da Assembleia Geral Extraordinária de Cotas realizada em 23 de março de 2022, a qual ratificou e ratificou determinadas condições da Oferta e aprovou a versão vigente do Regulamento (conforme abaixo definido) ("AGE 23.03", em conjunto com AGE 15.02, "Instrumentos de Aprovação da Oferta").

A constituição do Fundo e o "Regulamento do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário" ("Regulamento"), dentre outros, foram aprovados nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Parvati - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Instrumento de Constituição"), datado de 19 de fevereiro de 2021, sendo que o Regulamento foi alterado pela última vez por meio da AGE 23.03.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 23 de março de 2021 e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, 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 Ativos-Aval (conforme definido neste Prospecto). Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Sumário do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário", na página 56 deste Prospecto.

O Gestor e o Cogerido farão já uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da 2ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor e Cogerido ("Taxa de Performance"). PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFIQUE SEÇÃO "SUMÁRIO DO VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - TAXA DE PERFORMANCE" NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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 GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, parte, inscrita no CNPJ nº 11.077.576/0001-73 ("Gestor" ou "Vinci Gestora de Recursos"), observado que, especificamente no que se refere ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, a 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/ME nº 13.838.015/0001-75 ("Cogerido" ou "Vinci Real Estate"), em conjunto com o Gestor, a "Vinci", devidamente habilitadas para a administração de cartéis de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor, na forma prevista no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira da Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 23 de julho de 2021 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Cogerido ("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 reserva das Novas Cotas, a partir do dia 31 de março de 2022 (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).

O pedido de registro da Oferta foi requerido junto a CVM em 15 de fevereiro de 2022. A Oferta será registrada na CVM, 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 400, da Instrução CVM 72e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, CONFORME PREVISTO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, POR SE TRATAR DE OPERAÇÃO COM PARTES RELACIONADAS, É CONSIDERADA SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES. NOS TERMOS DO ARTIGO 34, CAPUT E 3º, E DO ARTIGO 18, INCISO III, AMBOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E ESTÁ SUJEITA A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO), PARA MAIS INFORMAÇÕES RELATIVAS AO CONFLITO DE INTERESSES VIDE FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES" NA SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO. OS INVESTIDORES QUE EFETIVAMENTE INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS PODERÃO VOTAR A FAVOR, CONTRA OU SE ABSTER DE VOTAR EM RELAÇÃO À ORDEM DO DIA, NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS 5 (CINCO) PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO, VIDE SEÇÃO "SUMÁRIO DO VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" NA PÁGINA 56 DESTE PROSPECTO.

AS NOVAS COTAS E AS NOVAS COTAS ADICIONAIS SUBSCRITAS, CONFORME APLICÁVEL, FICARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, O ENCERRAMENTO DA OFERTA, A FINALIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA B3 E A REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES (SEJA EM PRIMEIRA OU SEGUNDA CONVOCAÇÃO).

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

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 15 DE FEVEREIRO DE 2022, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL ANDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" CONFORME EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS ENVIADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUI NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS A NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, O QUAL É CONDICIONADO AO REGISTRO DA OFERTA PERTINENTE A CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. ANDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTEMHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 67 A 88.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA DO PRETENDIDO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO "TRATAMENTO TRIBUTÁRIO" NA PÁGINA 65 DESTE PROSPECTO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUALQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E SOBRE ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, ANDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO FOI REGISTRADO NA CVM EM 23 DE MARÇO DE 2021 SOB O CÓDIGO 09321009.

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 33 deste Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, ao Cogerido, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 33 deste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR E COGESTOR



ADMINISTRADOR



AS INFORMAÇÕES E CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL ANDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR DA INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA RESPONSÁVEL PELA OFERTA E, SE POR O CASO, DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS INTEGRANTES DO CONSORCIO DE DISTRIBUIÇÃO. DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS A NEGOCIAÇÃO E DA CVM.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....</b>	<b>14</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO .....</b>	<b>15</b>
<b>SUMÁRIO DA OFERTA.....</b>	<b>16</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COGESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE.....</b>	<b>31</b>
Declarações do Administrador e do Coordenador Líder .....	32
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400 .....	33
Informações Adicionais .....	33
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS .....</b>	<b>35</b>
Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta .....	35
Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta .....	35
Valor Histórico de Negociação das Cotas .....	35
Autorização .....	35
Fundo .....	36
Número da Emissão .....	36
Volume Total da Oferta .....	36
Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta.....	36
Novas Cotas Adicionais.....	36
Valor da Nova Cota.....	36
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas.....	36
Taxa de Entrada e de Saída .....	36
Investimento Mínimo .....	37
Data de Emissão .....	37
Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas .....	37
Colocação e Procedimento de Distribuição .....	37
Público Alvo da Oferta.....	37
Pessoas Vinculadas.....	37
Procedimento de Alocação .....	37
Direito de Preferência .....	38
Plano de Distribuição .....	38
Oferta Não Institucional .....	39
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	41
Oferta Institucional .....	42
Critério de Alocação da Oferta Institucional .....	42
Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional.....	43
Distribuição Parcial.....	43
Período de Colocação.....	44
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas.....	44
Distribuição e Negociação .....	44
Liquidação Financeira .....	44
Formador de Mercado .....	45
Inadequação da Oferta a Certos Investidores .....	45
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta .....	45
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA.....	46
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....	47
Regime de Colocação .....	47
Comissionamento .....	47
Condições Precedentes .....	48
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.....	51
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO .....	51
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>52</b>
Critérios Aplicáveis a Quaisquer CRI Adquiridos em Situação de Conflito de Interesses:.....	53
Oportunidades de Investimentos .....	55


<b>SUMÁRIO DO VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>56</b>
Emissão anterior de Cotas do Fundo.....	56
A tabela abaixo ilustra a evolução trimestral do patrimônio líquido do fundo desde a primeira integralização de cotas até o dia 21 de março de 2022. ....	56
Fonte: Gestor.....	56
Visão Geral do Fundo .....	56
Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo .....	56
Política de Distribuição de Resultados .....	58
Exercício Social .....	58
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo .....	58
Política de Exercício do Direito de Voto .....	58
Público Alvo.....	59
Taxa de Administração .....	59
Taxa de Performance .....	59
Assembleia Geral de Cotistas .....	60
Emissão de Novas Cotas .....	60
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas .....	61
Da administração do Fundo .....	61
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	61
Despesas e encargos do Fundo .....	62
Demonstrações financeiras .....	62
Propriedade Fiduciária .....	62
Liquidação do Fundo .....	62
Estudo de Viabilidade.....	62
Carteira de Ativos do Fundo.....	63
<b>CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO .....</b>	<b>63</b>
Riscos Arelados aos Fundos Investidos .....	63
Riscos de Concentração da Carteira .....	63
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....	63
Riscos de Crédito .....	64
Risco de potencial conflito de interesse.....	64
<b>TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....</b>	<b>65</b>
Tributação dos Cotistas .....	65
Imposto sobre a Renda .....	65
Cotistas residentes no Brasil .....	65
Cotistas residentes no exterior .....	65
Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros.....	66
Tributação do Fundo .....	66
IR .....	66
IOF .....	66
<b>FATORES DE RISCO.....</b>	<b>67</b>
<b>FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO .....</b>	<b>67</b>
<i>Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização .....</i>	<i>67</i>
<i>Risco da pandemia do COVID – 19 .....</i>	<i>68</i>
<i>Riscos referentes aos impactos causados por pandemias.....</i>	<i>68</i>
<i>Liquidez Reduzida das Cotas.....</i>	<i>68</i>
<i>Riscos de Mercado Relacionados à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros .....</i>	<i>69</i>
<i>Riscos de Mercado.....</i>	<i>69</i>
<i>Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento.....</i>	<i>70</i>
<i>Riscos do Uso de Derivativos .....</i>	<i>70</i>
<i>Riscos institucionais.....</i>	<i>70</i>
<i>Demais riscos macroeconômicos .....</i>	<i>71</i>
<b>FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO .....</b>	<b>71</b>
<i>Riscos Arelados aos Fundos Investidos .....</i>	<i>71</i>
<i>Riscos de Concentração da Carteira .....</i>	<i>71</i>
<i>Riscos do Prazo .....</i>	<i>71</i>
<i>Riscos relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo da carteira do Fundo .....</i>	<i>72</i>
<i>Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....</i>	<i>72</i>





<i>Riscos de Crédito</i> .....	72
<i>Riscos a que estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos pelo Fundo</i> .....	73
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....	73
Risco de desvalorização dos Ativos integrantes do patrimônio dos FII's investidos .....	73
Risco sistêmico e do setor imobiliário .....	73
Risco Relativo às Informações Disponíveis Sobre os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos .....	73
Risco operacional .....	73
Risco de Desastres Naturais e Sinistro e de Inexistência de Seguro .....	74
Risco das Contingências Ambientais .....	74
Risco inerente à Propriedade de Imóveis .....	75
Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização dos Imóveis pelo Poder Público .....	75
Risco de despesas extraordinárias .....	75
Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes .....	75
Risco de Revisão do Valor do Aluguel ou de Rescisão de Contratos de Locação .....	75
Risco de Vacância .....	76
Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis .....	76
<i>Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização do investimento</i> .....	78
<i>Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis</i> .....	78
<i>Risco relativo à rentabilidade do investimento</i> .....	78
<i>Risco de execução das garantias atreladas aos CRI</i> .....	78
<i>Risco relativo às cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LIG e às LH</i> .....	79
<i>Risco de desenquadramento passivo involuntário</i> .....	79
<i>Risco de despesas extraordinárias</i> .....	79
<i>Risco operacional</i> .....	79
<i>Riscos tributários</i> .....	79
<i>Riscos de alterações nas práticas contábeis</i> .....	80
<i>Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas</i> .....	80
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....	80
Risco jurídico .....	80
Risco de disponibilidade de caixa .....	80
Risco de restrição na negociação .....	81
Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis .....	81
Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo da carteira do Fundo .....	81
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros .....	81
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....	81
Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos .....	81
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI .....	81
Cobrança dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido .....	82
Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas .....	82
Risco relativo à concentração de Cotistas .....	83
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....	83
Risco Regulatório .....	83
Risco da morosidade da justiça brasileira .....	83
Risco relativo às novas emissões .....	83
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor, do Cogestor ou do Custodiante .....	83
A importância do Gestor e do Cogestor .....	83
Risco de governança .....	84
Risco relativo ao Estudo de Viabilidade .....	84
Risco Relativo ao Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Ativos .....	84
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções .....	84
Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....	84
Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário .....	85
Risco Relativo à Inexistência de Ativos-Alvo ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento .....	85
Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento .....	85
Risco de potencial conflito de interesse .....	85
Risco de não aprovação de conflito de interesses .....	86
Risco decorrente de alterações do Regulamento por Ato do Administrador .....	86
Riscos de prazo .....	86
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS .....	86

<i>Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta</i> .....	86
<i>Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta</i> .....	86
<i>Risco de Não Concretização da Oferta</i> .....	86
<i>O investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário</i> .....	87
<i>Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta</i> .....	87
<i>Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos</i> .....	87
<i>Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta</i> .....	87
<i>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 os Pedidos de Reserva feitos perante tais Corretoras Consorciadas.</i> .....	87
<i>Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição</i> .....	88
<i>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.</i> .....	88
<i>Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros</i> .....	88
<i>Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos</i> .....	88
<i>Risco de falha de liquidação pelos Investidores</i> .....	88
<i>Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.</i> .....	88
<b>PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO</b> .....	<b>89</b>
Administrador .....	89
Sumário da Experiência Profissional do Administrador .....	89
Coordenador Líder .....	89
Atividade de Mercado de Capitais da XP .....	89
Gestor e Cogestor .....	90
Vinci Gestora de Recursos .....	91
Vinci Real Estate .....	91
Diferenciais da Gestão da Vinci: .....	92
Estratégia de Investimentos do Fundo .....	93
<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES</b> .....	<b>95</b>
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR E O GESTOR .....	95
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR E O COGESTOR .....	95
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER .....	95
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE .....	95
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER .....	95
RELACIONAMENTO ENTRE O COGESTOR E O COORDENADOR LÍDER .....	96
RELACIONAMENTO ENTRE O COGESTOR E O AUDITOR INDEPENDENTE .....	96
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE .....	96
<i>Conflito de Interesses</i> .....	96



<b>ANEXOS .....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO I – Instrumento de Constituição .....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO II – Regulamento vigente do Fundo.....</b>	<b>167</b>
<b>ANEXO III – Instrumentos de Aprovação da Oferta .....</b>	<b>209</b>
<b>ANEXO IV – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....</b>	<b>261</b>
<b>ANEXO V – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....</b>	<b>265</b>
<b>ANEXO VI – Estudo de Viabilidade .....</b>	<b>269</b>
<b>ANEXO VII – Informe Anual .....</b>	<b>291</b>
<b>ANEXO VIII – Procuração de Conflito de Interesses .....</b>	<b>299</b>



(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 472 e do Regulamento:

<b>“1ª Emissão”</b>	A primeira emissão de Cotas, encerrada em 30 de dezembro de 2021, por meio da qual foram ofertadas 3.000.000 (três milhões) de Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização, sendo subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), por 1 (um) investidor (observado o disposto no §1º do Art. 3º da Instrução CVM 476).
<b>“2ª Emissão”</b>	A presente segunda emissão de Cotas do Fundo, aprovada por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, no montante de, inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), equivalente a até 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, a serem distribuídas no âmbito desta Oferta, sem prejuízo das Novas Cotas Adicionais que venham a ser eventualmente emitidas e observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>“Administrador” e “Custodiante”</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , 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.
<b>“ANBIMA”</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 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.
<b>“Anúncio de Início”</b>	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 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.
<b>“Apresentações para Potenciais Investidores”</b>	Apresentações para potenciais investidores ( <i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i> ), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores.
<b>“Assembleia de Conflito de Interesses”</b>	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser convocada pelo Administrador após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, para deliberar acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme dispostos na seção “Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto.



	<p>Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Os Investidores que efetivamente subscreverem as Novas Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, observado que a manifestação do voto se dará individualmente para cada tipo de valor mobiliário a ser adquirido pelo Fundo.</p> <p>Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício CVM SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta.</p> <p><b>A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio físico ou digital, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.</b></p> <p><b>A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII”; ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o endereço eletrônico <a href="mailto:juridico.fii@brltrust.com.br">juridico.fii@brltrust.com.br</a>.</b></p> <p><b>O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.</b></p> <p><b>Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, Cogestor e/ou Administrador, como ressaltado acima.</b></p> <p>Para mais informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item “Procuração de Conflito de Interesses”, na página 9 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Para maiores informações, vide a seção “Destinação dos Recursos” na página 52 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” conforme página 86 deste Prospecto Preliminar.</p>
<b>“Assembleia Geral de Cotistas”</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>“Ativos”</b>	Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, em conjunto.
<b>“Ativos-Alvo”</b>	São os seguintes ativos nos quais o Fundo deverá aplicar recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas

	<p>("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472.</p>
<b>"Ativos Financeiros"</b>	<p>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 esteja aplicada em Ativos-Alvo, 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 a funcionar pelo BACEN; (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; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p>
<b>"Aviso ao Mercado"</b>	<p>Aviso ao mercado da Oferta, o qual foi elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 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.</p>
<b>"B3"</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>"BACEN"</b>	Banco Central do Brasil.
<b>"Brasil" ou "País"</b>	República Federativa do Brasil.
<b>"CAGR"</b>	Taxa de crescimento anual composta.
<b>"Capital Autorizado"</b>	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
<b>Carta Convite</b>	É a carta convite por meio da qual as Corretoras Consorciadas irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta.
<b>"CNPJ/ME"</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
<b>"Código ANBIMA"</b>	<i>"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente nesta data.</i>
<b>"Cogestor"</b>	<b>VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , 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, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM conforme Ato Declaratório nº 10.796, de 30 de dezembro de 2009.
<b>"Comissionamento"</b>	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 – Comissionamento", na página 47 deste Prospecto.
<b>"Contrato de Distribuição"</b>	<i>"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 23 de março de</i>

	2022, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor, Cogestor e o Coordenador Líder.
<b>“Contrato de Gestão”</b>	<i>“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado em 23 de julho de 2021 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Cogestor e o Gestor.
<b>“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , 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, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
<b>“Corretoras Consorciadas”</b>	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta mediante disponibilização de carta convite no site da B3, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais.
<b>“Cotas”</b>	Cotas de emissão do Fundo.
<b>“Cotistas”</b>	Os titulares das Cotas.
<b>“CRI”</b>	Certificados de recebíveis imobiliários.
<b>“Critério de Alocação da Oferta Institucional”</b>	Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, no caso de pessoas físicas, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, o Cogestor 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.
<b>“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”</b>	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. 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 Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor



	<p>Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.</p> <p>Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.</p> <p>A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.</p> <p>Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva e que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p>
<b>“CVM”</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.
<b>“Data de Liquidação da Oferta”</b>	Data da liquidação física e financeira da Oferta que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 46 deste Prospecto.
<b>“DDA”</b>	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	Qualquer dia, <u>exceto</u> (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

<b>“Direito de Preferência”</b>	Nos termos do item 15.8.3 do Regulamento e dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.
<b>“Distribuição Parcial”</b>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, 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.
<b>“Emissão”</b>	A presente 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo.
<b>“Escriturador”</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>“Estudo de Viabilidade”</b>	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
<b>“FIDC”</b>	Os fundos de investimento em direitos creditórios.
<b>“FII”</b>	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
<b>“Formador de Mercado”</b>	A instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.
<b>“Fundo”</b>	<b>VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b>
<b>“Gestor”</b>	<b>VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.077.576/0001-73, 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 472.
<b>“Governo Federal”</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>“IBGE”</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>“Imóveis”</b>	Empreendimentos imobiliários.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
<b>“Instrução CVM 384”</b>	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 472”</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 476”</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 516”</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b>“Instrumento de Constituição”</b>	<i>“Instrumento Particular de Constituição do Parvati - Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 19 de agosto de 2021.</i>
<b>“Instrumentos de Aprovação da Oferta”</b>	Em conjunto (i) a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de fevereiro de 2022, devidamente registrada perante o 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo sob o nº 2.228.266 em 23 de março de 2022

	("AGE 15.02"); e (ii) a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 23 de março de 2022 ("AGE 23.03"), a qual retificou e ratificou determinadas condições da Oferta e aprovou a versão vigente do Regulamento.
<b>"Investidores"</b>	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
<b>"Investidores Institucionais"</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva, observado o disposto na Resolução CVM 27, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de 100.000 (cem mil) 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.
<b>"Investidores Não Institucionais"</b>	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um milhão de reais), em quantidade equivalente a 99.999 (noventa e nove mil e novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo.
<b>"Investimento Mínimo" ou "Aplicação Mínima Inicial"</b>	1.000 (mil) Novas Cotas, equivalente a R\$10.000,00 (dez reais), considerando o Valor da Nova Cota.
<b>"Investimentos Temporários"</b>	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, 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.
<b>"IPCA"</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>"LCI"</b>	Letras de crédito imobiliário.
<b>"Lei nº 6.385/76"</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>"Lei nº 8.668/93"</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>"Lei nº 9.779/99"</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>"Lei nº 11.033/04"</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
<b>"Lei nº 12.024/09"</b>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
<b>"Lei das Sociedades por Ações"</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>"Lei do Inquilinato"</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<b>"LH"</b>	Letras hipotecárias.
<b>"LIG"</b>	Letras Imobiliárias Garantidas
<b>"Montante Mínimo da Oferta"</b>	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, equivalente a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
<b>"Novas Cotas Adicionais"</b>	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R\$

	30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, do Cogestor 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.
<b>“Oferta”</b>	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472.
<b>“Oferta Institucional”</b>	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Institucional” na página 42 deste Prospecto.
<b>“Oferta Não Institucional”</b>	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Não Institucional” na página 39 deste Prospecto.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>“Pedido de Reserva”</b>	Pedido de reserva das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, ou pelos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, no âmbito da Oferta Institucional, durante o Período de v, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.
<b>“Período de Colocação”</b>	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas, o qual 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.
<b>“Período de Reserva”</b>	Período que se iniciará em 31 de março de 2022 (inclusive) e se encerrará em 28 de abril de 2022 (inclusive), no qual os Investidores irão realizar suas intenções de investimento.
<b>“Pessoas Ligadas”</b>	(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Cogestor, 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 Cogestor, 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, do Cogestor 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.
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador, do Cogestor, e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou



	<p>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, ao Cogestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor, o Cogestor 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, pelo Cogestor 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 Resolução CVM 35.</p>
<b>“Plano de Distribuição”</b>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas na Carta Convite, 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 38 deste Prospecto.</p>
<b>“Procedimento de Alocação”</b>	<p>O procedimento de alocação no âmbito da Oferta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais ou dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas Adicionais.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e da seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Pessoas Vinculadas” deste Prospecto.</p> <p>No âmbito do Procedimento de Alocação da Oferta Não Institucional, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.</p>
<b>“Procuração de Conflito de Interesses”</b>	<p>Procuração outorgada de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, de forma digital, pelos Investidores, com poderes específicos para os outorgados votarem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, seja</p>



	<p>em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, para deliberar acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme dispostos na seção “Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto.</p> <p>Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Os Investidores que efetivamente subscreverem as Novas Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, observado que a manifestação do voto se dará individualmente para cada tipo de valor mobiliário a ser adquirido pelo Fundo.</p> <p>Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio físico ou digital, outorgar poderes específicos para procuradores a serem constituídos, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta.</p> <p>Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses.</p> <p><b>A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.</b></p> <p><b>A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII” ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o endereço eletrônico <a href="mailto:juridico.fii@brltrust.com.br">juridico.fii@brltrust.com.br</a>.</b></p> <p><b>O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.</b></p> <p><b>A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador; (v) será</b></p>
--	--

	<p>dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto neste Prospecto Preliminar, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.</p> <p>Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Preliminar.</p> <p>Para mais informações, vide Seção “Definições – Assembleia de Conflito de Interesses”, na página 1 deste Prospecto Preliminar.</p>								
“Prospecto(s)”	Em conjunto ou indistintamente, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.								
“Prospecto Definitivo”	O “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”.								
“Prospecto Preliminar”	O presente “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”.								
“Real”, “reais” ou “R\$”	Moeda oficial corrente no Brasil.								
“Regulamento”	O “Regulamento do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”, vigente e consolidado, constante do Anexo II ao presente Prospecto.								
“Resolução CVM 11”	A Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.								
“Resolução CVM 27”	A Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.								
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.								
“Resolução CVM 35”	A Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.								
“Taxa de Administração”	<p>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\$12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</th><th>Taxa de Administração</th></tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Cogestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui</p>	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.
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.								

	valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.
<b>"Taxa de Performance"</b>	<p>O Gestor e o Cogestor farão jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da 2ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor e Cogestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:</p> $\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$ <p>Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:</p> $Va = \sum_N^M \text{Lucro caixa do mês} \times \text{Índice Correção (M)}$ <p><b>M</b> = Mês referência;</p> <p><b>N</b> = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.</p> <p>Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o "X":</p> <p><b>X</b> = a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano</p> <p>a.1. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 2% e 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)</p> <p>b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano</p> <p>c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5</p> <p><b>Média IMAB5</b> = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente). Caso não tenha atingido performance, será adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior(es), e deverá ser considerada a Média IMAB5 dos respectivos períodos acumulados sem performance.</p> <p>Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.</p> <p><b>Vb</b> = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.</p>



	<p>As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.</p> <p>É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.</p> <p>Entende-se por “valor da cota do Fundo” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.</p> <p>O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no subitem 7.5., acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.</p> <p>Caso sejam realizadas novas emissões de cotas: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.</p>
<b>“Valor da Nova Cota”</b>	R\$10,00 (dez reais), considerando que o montante já inclui o valor dos custos da Oferta.
<b>“Valor de Mercado”</b>	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.
<b>“Volume Total da Oferta”</b>	Inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), equivalente a 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
<b>“Vinci Partners”</b>	<b>VINCI PARTNERS INVESTIMENTOS LTDA.</b> , 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 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

- **ADMINISTRADOR:**

- <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-instrumentos-financeiros&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 67 A 88 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 67 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, o Cogestor 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 67 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 67 a 88 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, o Cogestor 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, Cogestor e/ou do Gestor.

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

## 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 67 a 88 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.*

<b>Fundo</b>	Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
<b>Gestão</b>	Ativa pelo Gestor.
<b>Administrador e Custodiante</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , qualificada na seção “Definições” na página 1 deste Prospecto.
<b>Gestor</b>	<b>Vinci Gestora de Recursos Ltda.</b> , qualificada na seção “Definições” na página 1 deste Prospecto.
<b>Cogestor</b>	<b>Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.</b> , qualificada na seção “Definições” na página 1 deste Prospecto.
<b>Escriturador</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , qualificada na seção “Definições” na página 1 deste Prospecto.
<b>Auditor Independente</b>	<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16 e 17º andares, Torre Torino, CEP 05001-100, inscrito no CNPJ/ME nº 61.562.112/0001-20.
<b>Objeto e Política de Investimento do Fundo</b>	<p>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 Ativos-Alvo.</p> <p>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 esteja aplicada em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, conforme definido neste Prospecto.</p> <p>O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.</p> <p><b>Para mais informações acerca do Objeto e da Política de Investimento do Fundo veja o item “Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na seção “Sumário do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”, na página 56 deste Prospecto.</b></p>
<b>Parâmetro de Rentabilidade</b>	Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo VI, a rentabilidade alvo das Cotas corresponde ao percentual médio de aproximadamente 11% (onze por cento) ao ano. 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. <b>A</b>



	<b>RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.</b>								
<b>Taxa de Administração</b>	<p>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\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</th><th>Taxa de Administração</th></tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Cogestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja o item “Taxa de Administração”, na seção “Sumário do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”, na página 56 deste Prospecto.</b></p>	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.
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.								
<b>Taxa de Entrada e de Saída</b>	O Fundo não cobrará taxas de entrada e saída dos Cotistas.								
<b>Taxa de Performance</b>	<p>O Gestor e o Cogestor farão jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da 2ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor e Cogestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:</p> $\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$ <p><b>Va</b> = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:</p> $Va = \sum_{N}^M \text{Lucro caixa do mês} \times \text{Índice Correção (M)}$ <p><b>M</b> = Mês referência;</p> <p><b>N</b> = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.</p>								

	<p>Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o "X":</p> <p><b>X</b> = a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano</p> <p>a.1. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 2% e 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)</p> <p>b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano</p> <p>c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5</p> <p><b>Média IMAB5</b> = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente). Caso não tenha atingido performance, será adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior(es), e deverá ser considerada a Média IMAB5 dos respectivos períodos acumulados sem performance.</p> <p>Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.</p> <p><b>Vb</b> = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Taxa de Performance, veja a seção "Sumário do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário– Taxa de Administração e Taxa de Performance", nas páginas 59 e 59 deste Prospecto.</b></p>
<b>Distribuição de Resultados</b>	<p>O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, o qual, na data deste Prospecto, corresponde a 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.</p> <p>Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendações do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços ou balancetes relativos aos períodos encerrados em 30 de junho e em 31 de dezembro (ou documento equivalente, ainda que trimestral, que consolide as referidas informações semestrais, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.</p> <p>Observado o disposto acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis. O percentual mínimo acima mencionado será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.</p>

	<p>Farão jus aos rendimentos acima mencionados os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja o item “Distribuição de Resultados”, na seção “Sumário do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”, na página 56 deste Prospecto.</b></p>
<b>Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas</b>	<p>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.</p> <p>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, o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, o qual, nada data deste Prospecto, corresponde a 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.</p>
<b>Emissões Anteriores de Cotas do Fundo</b>	<p>Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª Emissão, encerrada em 30 de dezembro de 2021, por meio da qual foram ofertadas 3.000.000 (três milhões) de Cotas, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o Dia Útil imediatamente anterior à data da integralização, sendo subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), por 1 (um) investidores (observado o disposto no §1º do Art. 3º da Instrução CVM 476).</p>
<b>Emissão de Novas Cotas</b>	<p>Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, e do Cogestor, 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. <b>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 Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”, na página 56 deste Prospecto.</b></p>
<b>Política de Exercício do Direito de Voto</b>	<p>O Gestor e o Cogestor adotam 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 dará, desde que requisitado pelo Gestor e pelo Cogestor, 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: <a href="https://vinciinstituionalprd.blob.core.windows.net/doc/1431404020.pdf">https://vinciinstituionalprd.blob.core.windows.net/doc/1431404020.pdf</a></p> <p>Tendo em vista a atribuição do Cogestor estipulada no item 2.2 do Regulamento, qual seja, a prestação de serviços de gestão, em conjunto com o Gestor, especificamente no que se refere ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, este somente exercerá o direito de voto em assembleias gerais dos emissores de cotas de fundos de investimento imobiliário que compõem a carteira do Fundo,</p>

	<p>cabendo ao Gestor o exercício do direito de voto nas assembleias gerais dos emissores dos demais ativos integrantes da carteira do Fundo.</p>
<p><b>Assembleia Geral de Cotistas</b></p>	<p>A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico e/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.</p> <p>A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas, observado que, em caso de permissão legal ou regulatória para a realização de assembleias em prazos inferiores aos acima estabelecidos, a convocação poderá não observar os prazos mínimos acima descritos. 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.</p> <p>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, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; (l) alteração do prazo de duração do Fundo; e (m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.</p> <p>A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência física ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.</p> <p>O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo 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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>



	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Mais informações sobre a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo II deste Prospecto.</b></p>
<b>Autorização</b>	A Emissão, a Oferta e o critério de fixação do Valor da Nova Cota, dentre outros termos e condições da Oferta, foram deliberados e aprovados por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta.
<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b>Volume Total da Oferta</b>	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), equivalente a até 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial
<b>Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta</b>	Serão emitidas, inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, equivalentes a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
<b>Novas Cotas Adicionais</b>	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, do Cogestor 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.
<b>Valor da Nova Cota</b>	No contexto da Oferta, o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$10,00 (dez reais), considerando que o montante já inclui o valor dos custos da Oferta.
<b>Investimento Mínimo</b>	No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 1.000 (mil) Novas Cotas, equivalente a R\$10.000,00 (dez mil reais), considerando o Valor da Nova Cota.
<b>Data de Emissão</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.
<b>Forma de Subscrição e Condições de</b>	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Reserva. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação da

<b>Integralização das Novas Cotas</b>	<p>Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota, o já inclui o valor dos custos da Oferta.</p> <p>Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas, sendo a subscrição das Novas Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais ou Investidores Institucionais, conforme o caso, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.</p>
<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento e observada a aprovação na Assembleia de Conflito de Interesses. <b>Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 52 deste Prospecto.</b></p>
<b>“Assembleia de Conflito de Interesses”</b>	<p>Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser convocada pelo Administrador após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, para deliberar acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme dispostos na seção “Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto.</p> <p>Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Os Investidores que efetivamente subscreverem as Novas Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, observado que a manifestação do voto se dará individualmente para cada tipo de valor mobiliário a ser adquirido pelo Fundo.</p> <p>Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício CVM SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta.</p> <p><b>A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio físico ou digital, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.</b></p> <p><b>A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII”; ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o endereço eletrônico <a href="mailto:juridico.fii@brltrust.com.br">juridico.fii@brltrust.com.br</a>.</b></p>

	<p><b>O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.</b></p> <p><b>Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo, o Gestor, Cogestor e/ou Administrador, como ressaltado acima.</b></p> <p>Para mais informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses, vide item “Procuração de Conflito de Interesses”, na página 9 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Para maiores informações, vide a seção “Destinação dos Recursos” na página 52 deste Prospecto Preliminar e o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” conforme página 86 deste Prospecto Preliminar.</p>
<b>Procuração de Conflito de Interesses</b>	<p>Procuração outorgada voluntariamente, de forma digital, pelos Investidores, com poderes específicos para os outorgados votarem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, para deliberar acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme dispostos na seção “Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto.</p> <p>Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Os Investidores que efetivamente subscreverem as Novas Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, observado que a manifestação do voto se dará individualmente para cada tipo de valor mobiliário a ser adquirido pelo Fundo.</p> <p>Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio físico ou digital, outorgar poderes específicos para procuradores a serem constituídos, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta.</p> <p>Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses.</p> <p><b>A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, conforme o caso, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.</b></p> <p><b>A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII” ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de</b></p>

	<p><b>Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o endereço eletrônico juridico.fii@brltrust.com.br.</b></p> <p><b>O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.</b></p> <p><b>A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição do Ativo Alvo de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto neste Prospecto Preliminar, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.</b></p> <p><b>Não obstante, o Administrador, o Gestor e o Cogestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Preliminar.</b></p> <p><b>Para mais informações, vide Seção “Definições – Assembleia de Conflito de Interesses”, na página 1 deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,</b> acima qualificada.
<b>Colocação e Procedimento de Distribuição</b>	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 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 poderá contar com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.
<b>Regime de Colocação</b>	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.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	O público alvo da Oferta são Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. <b>Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 88 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.</b>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Cogestor, 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



	<p>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 Resolução CVM 35.</p> <p><b>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 400, SENDO AS RESPECTIVAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTOS E PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS.</b></p>
<b>Direito de Preferência</b>	Nos termos do item 15.8.3 do Regulamento e dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>Será realizado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais ou dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas Adicionais.</p> <p><b>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 que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 87 deste Prospecto.</b></p> <p><b>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 37 deste Prospecto.</b></p>
<b>Plano de Distribuição</b>	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 às Novas Cotas – Plano de Distribuição” na página 38 deste Prospecto.
<b>Oferta Institucional</b>	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento

	para tais Investidores Institucionais, observados os procedimentos previstos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Institucional” na página 42 deste Prospecto.
<b>Critério de Alocação da Oferta Institucional</b>	Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, no caso de pessoas físicas, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, Cogestor 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.
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) 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 que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva automaticamente cancelado(s).</p> <p>No mínimo, 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.</p> <p><b>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 39 deste Prospecto.</b></p>
<b>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</b>	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. 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 Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por

	<p>cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional” na página 41 deste Prospecto Preliminar.</p>
<b>Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional</b>	<p>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 <i>pro rata</i> 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 <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Institucional e Oferta Não Institucional, todas as referências à “<b>Oferta</b>” devem ser entendidas como referências à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional, em conjunto.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS - O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</b></p>
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, 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. <b>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 43 deste Prospecto.</b></p>
<b>Período de Colocação</b>	<p>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.</p>

<b>Período de Reserva</b>	Período que se iniciará em 31 de março de 2022 (inclusive) e se encerrará em 28 de abril de 2022 (inclusive), no qual os Investidores irão realizar suas intenções de investimento.
<b>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas</b>	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas.
<b>Liquidação Financeira</b>	<p>Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas, sendo a subscrição das Novas Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais ou Investidores Institucionais, conforme o caso, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.</p> <p>Após o Procedimento de Alocação, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.</p> <p>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.</p> <p><b>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 35 deste Prospecto.</b></p>
<b>Distribuição e Negociação</b>	<p>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.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p> <p>As Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).</p> <p>Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização.</p>
<b>Fatores de Risco</b>	Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 88 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
<b>Inadequação da Oferta a Certos Investidores</b>	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



	<p>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 27 e 28 da Resolução CVM 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.</p> <p><b>Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 88 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 QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</b></p>
<p><b>Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta</b></p>	<p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, (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 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 16h00 (dezesesseis horas) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do 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 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.</p> <p>Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo 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 400; 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 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicado por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada 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 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.</p>

	<p>Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores, 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 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.</p>
<b>Estudo de Viabilidade</b>	<p>O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pelo Gestor e Cogestor cuja cópia integral está disponível como Anexo VI a este Prospecto.</p>
<b>Informações Adicionais</b>	<p>Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, o Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, o Cogestor. à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 33 deste Prospecto.</p> <p>O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 10 de março de 2020. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.</p> <p>Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.</p>

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COGESTOR, 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 400, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor, o Cogestor 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.: Danilo | Christofaro Barbieri/Sergio Dias

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: juridico.fii@brltrust.com.br

Website: www.brltrust.com.br

**Gestor**

**VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

---

Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, parte

CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ

At.: Gustavo Cortes

Tel.: (21) 2159-6000

E-mail: gestaocredito@vincipartners.com

Website: www.vincipartners.com

**Cogestor**

**VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

---

Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar

CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ

At.: Leandro Bousquet/Rodrigo Coelho

Tel.: (21) 2159-6000

E-mail: notificacoesre@vincipartners.com

Website: www.vincifii.com

**Coordenador Líder**

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

---

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi

CEP 04543-010, São Paulo, SP

At.: Departamento Mercado de Capitais

Tel.: (11) 3526-1300

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

Website: 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.: Roberto Zarour/Mariana Pollini

Tel.: (11) 3024-6100

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

Website: www.lefosse.com

#### **Assessor Legal do Administrador, do Gestor e do Cogestor**

##### **i2a ADVOGADOS**

---

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar

CEP 05407-003, São Paulo, SP

At.: Ronaldo Ishikawa

Tel.: (11) 5102-5400

E-mail: rish@i2a.legal

Website: www.i2alegal.com/

#### **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

E-mail: juridico.fii@brltrust.com.br/escrituracao.fundos@brltrust.com.br

Website: www.brltrust.com.br

#### **Auditor Independente**

##### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

---

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16 e 17º andares, Torre Torino

CEP 05001-100, São Paulo, SP

At.: Anyer Berriel/Nayara Kloppe

Tel.: (21) 99935-4214

E-mail: anyer.berriel@pwc.com/nayara.kloppe@pwc.com

Website: https://www.pwc.com.br/pt

#### **Declarações do Administrador e do Coordenador Líder**

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando 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 os 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 declarou, ainda, que **(i)** os Prospectos contêm ou conterão, conforme o caso, nas suas



respectivas datas de disponibilização e em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) os 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 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.

As 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 400**

O Coordenador Líder, o Administrador, o Cogestor 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, ao Cogestor 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 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 67 a 88 deste Prospecto.**

Este Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Fundo: VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:** [www.vincifii.com](http://www.vincifii.com) (neste *website* clicar em “Fundos”, depois clicar em VCRI11, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** [www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, em seguida clicar em “Vinci Credit Securities FII”, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <http://www.xpi.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.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 “2022”, conforme o caso, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”, 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 site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas de renda variável” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, localizado do lado direito, clicar em “Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”);

- **FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.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 Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Preliminar” ou o “Prospecto Definitivo”, conforme o caso, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, 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 CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:** [www.vincifii.com](http://www.vincifii.com) (neste *website* clicar em “Fundos”, depois clicar em VCRI11, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);
- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.brltrust.com.br/?administracao=vinci-credit-securities-fundo-de-investimento-imobiliario&lang=pt> (neste *website*, acessar localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”).
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <http://www.xpi.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.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 “2022”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** <http://www.b3.com.br> (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas de renda variável” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);
- **FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.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 Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, e então na opção de download do documento no campo “Ações”).

## 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 2ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (21/03/2022)	Patrimônio Líquido do Fundo (21/03/2022) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (21/03/2022) (R\$)
8.339.175	R\$83.391.757,68	R\$10,00

### Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 2ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão(*) (R\$)
<b>Cenário 1</b>	3.000.000	11.339.175	113.391.757,68	10,00
<b>Cenário 2</b>	15.000.000	23.339.175	233.391.757,68	10,00
<b>Cenário 3</b>	18.000.000	26.339.175	263.391.757,68	10,00

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 21 de março de 2022, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

**Cenário 1:** Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

**Cenário 2:** Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta

**Cenário 3:** Considerando a distribuição do Volume 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 21 de março de 2022, 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 88 DESTE PROSPECTO.**

### Valor Histórico de Negociação das Cotas

Não houve negociação das Cotas até a presente data, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas.

### Autorização

A Emissão, a Oferta e o critério de fixação do Valor da Nova Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta.

## **Fundo**

A constituição do Fundo e o Regulamento, dentre outros, foram aprovados nos termos do Instrumento de Constituição, datado de 19 de fevereiro de 2021.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 19 de fevereiro de 2021 e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, 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 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

## **Volume Total da Oferta**

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), equivalente a 15.000.000 (quinze milhões) de 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 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, equivalentes a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), 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 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, do Cogestor 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\$10,00 (dez reais).

## **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 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, o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, o qual, nada data deste Prospecto, corresponde a 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

## **Taxa de Entrada e de Saída**

O Fundo não cobrará taxas de entrada e de saída dos Cotistas.



### **Investimento Mínimo**

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 1.000 (mil) Novas Cotas, equivalente a R\$10.000,00 (dez mil reais), considerando o Valor da Nova.

### **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 Reserva. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas, sendo a subscrição das Novas Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais ou Investidores Institucionais, conforme o caso, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

### **Colocação e Procedimento de Distribuição**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 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 poderá contar 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 os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.


### **Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador, do Cogestor 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, ao Cogestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor, o Cogestor 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, pelo Cogestor 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 Resolução CVM 35.

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 400, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.

### **Procedimento de Alocação**

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos



termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais ou dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas Adicionais.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e da seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Pessoas Vinculadas” deste Prospecto.

No âmbito do Procedimento de Alocação da Oferta Não Institucional, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

**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 que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 87 deste Prospecto.**

#### **Direito de Preferência**


Nos termos do item 15.8.3 do Regulamento e dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.

#### **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 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exclusivamente em relação à Oferta Institucional, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares 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, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão 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 400;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, ou dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial. O Pedido de Reserva preenchido pelo Investidor Não Institucional ou pelo Investidor Institucional que seja pessoa física, passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor Não Institucional ou Investidor Institucional, conforme o caso, aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Novas Cotas que vierem a ser a por ele alocadas;

- 
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Não Institucional” deste Prospecto”;
  - (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Reserva, caso sejam pessoas físicas, para o Coordenador Líder, conforme disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Institucional” deste Prospecto”;
  - (vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
  - (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais ou Pedidos de Reserva por Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
  - (ix) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais ou Pedidos de Reserva de Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
  - (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400 e sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta e o Procedimento de Alocação somente terão início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
  - (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional previstas no Anexo A e Anexo B da Resolução CVM 30, de 2021, conforme aplicável;
  - (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
  - (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
  - (ix) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

#### **Oferta Não Institucional**

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) 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 que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva automaticamente cancelado(s).



No mínimo, 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

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


- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá condicionar sua adesão à Oferta no Pedido de Reserva, nos casos em que haja a distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) a totalidade das Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva; ou (2) uma quantidade equivalente à 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 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) acima;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 (dezesesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (v) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 45 deste Prospecto.

**Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva 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 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.





Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, na página 71 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; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da Reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

#### **Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. 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 Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedido de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita na cláusula acima.

### **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, ou Pedidos de Reserva, caso sejam pessoas físicas, durante o Período de Reserva, 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;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Pedido de Reserva, caso sejam pessoas físicas, 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;
- (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) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) a totalidade das Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva; ou (2) uma quantidade equivalente à 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 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) acima;
- (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; 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.

As ordens de investimento 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 45 deste Prospecto.

### **Critério de Alocação da Oferta Institucional**

Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, no caso de pessoas físicas, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, o Cogestor 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.

## 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 Reserva.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva 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 400, 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, 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, equivalente a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, o Cogestor 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 Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (a) do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista ou Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização 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; ou (b) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) a totalidade das Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) uma quantidade equivalente à 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 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) acima de uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor, sendo que, se a condição indicada pelo Investidor não se implementar e esse já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização 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 desistências, dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores.

No caso de captação abaixo do Volume Total da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, 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.

#### **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.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

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

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

#### **Liquidação Financeira**

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas, sendo a subscrição das Novas Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais ou Investidores Institucionais, conforme o caso, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.


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.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores 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.

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 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 da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a 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.

### **Formador de Mercado**

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

### **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 27 e 28 da Resolução CVM 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 devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 88 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 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 400, (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 está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores 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 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento do 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 que revogar sua aceitação já tiver integralizado as Novas Cotas, o valor integralizado 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 do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo 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 400; 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 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicado por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada 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 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 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores, 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 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.

#### CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2) (3)</sup>
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	15/02/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	24/03/2022
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	25/03/2022
4.	Início do Período de Reserva	31/03/2022
5.	Encerramento do Período de Reserva	28/04/2022
6.	Registro da Oferta Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	28/04/2022
7.	Procedimento de Alocação na B3	29/04/2022
8.	Data de Liquidação das Novas Cotas	03/05/2022
9.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	18/10/2022

<sup>(1)</sup> 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 Cogestor, 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 400.

<sup>(2)</sup> 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” deste Prospecto.

<sup>(3)</sup> As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).

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.

### **Regime de Colocação**

As Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

### **Comissionamento**

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações ("**Remuneração**"):

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de (i) 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluindo as Novas Cotas Adicionais integralizadas, caso o valor total da Oferta seja menor do que R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), e (ii) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluindo as Novas Cotas Adicionais integralizadas, caso o valor total da Oferta seja maior ou igual a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em qualquer caso, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas; e
- (ii) **Comissão de remuneração dos canais de distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2% (dois por cento) sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Novas Cotas Adicionais integralizadas, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Cotas.

Caso o Gestor e/ou o Cogestor decidam, por qualquer outro motivo, resilir o Contrato de Distribuição após a realização do Procedimento de Alocação em que se tenha verificado demanda em relação ao Montante Mínimo da Oferta, ficarão obrigados a pagar ao Coordenador Líder exclusivamente o valor correspondente a Comissão de Coordenação e Estruturação, nos termos da Cláusula 7.1 (i) do Contrato de Distribuição, em moeda corrente nacional, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a data de comunicação pelo Gestor e/ou pelo Cogestor da não realização da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, sem prejuízo do reembolso das despesas que comprovadamente já tiverem sido incorridas pelo Coordenador Líder decorrentes dos serviços prestados até o momento da rescisão do Contrato de Distribuição ("**Remuneração de Descontinuidade**").

A Remuneração de Descontinuidade não será devida em qualquer outra hipótese não prevista nos termos deste item e da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, no caso de o Administrador, de o Gestor, de o Cogestor e de o Fundo optarem pela não continuidade da Oferta em caso de eventual decisão por parte do Coordenador Líder de postergar ou prorrogar o Cronograma Estimado da Oferta.

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido 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 ao Comissionamento 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 o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O pagamento do Comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ao Coordenador Líder, na conta de sua titularidade, ou qualquer outro procedimento acordado individualmente entre o Coordenador Líder e o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Cogestor, em nome do Fundo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação.




## Condições Precedentes

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações indicados no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Código Civil**”), até 1 (um) Dia Útil antes da data estimada para a obtenção do registro da Oferta, observado que o cumprimento de tais Condições Precedentes deverá ser mantido até a Data de Liquidação da Oferta, quando serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações e autorizações necessárias de suas áreas internas responsáveis pela análise e aprovação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, de acordo com suas regras internas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor dos prestadores de serviços necessários à boa estruturação e execução da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais (“**Assessores Legais**”) e ao Escriturador, 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 Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta junto à CVM, com as características descritas neste Contrato e no Regulamento do Fundo;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro do Fundo perante a CVM;
- (vii) manutenção do registro do Gestor e do Administrador perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Regulamento, este Contrato, os Instrumentos de Aprovação da Oferta, dentre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) realização de *Business Due Diligence* previamente ao início do *roadshow* e à Data de Liquidação da Oferta;
- (x) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de levantamento e análise detalhada de informações (*Due Diligence*), de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (xi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Cogestor serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (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 do processo de levantamento e análise detalhada de informações (*Due Diligence*) de forma satisfatória ao Coordenador Líder 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, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer jurídico (*Legal Opinion*) elaborado pelos Assessores Legais, que não aponte inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Legais durante o processo de levantamento e análise detalhada de informações (*Due Dilligence*), bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e da Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que a *Legal Opinion* não deverá conter qualquer ressalva;



- 
- (xv) obtenção pelo Gestor, suas afiliadas 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 Gestor, do Cogestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definidos), 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 alteração na composição societária do Administrador, do Gestor e ou do Cogestor e/ou de qualquer sociedade que seja direta ou indiretamente controlada ou coligada do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador, de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador, conforme o caso (“**Grupo Econômico**”), conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, do Cogestor e/ou 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, do Cogestor e/ou do Administrador;
  - (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos ativos 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, pelo Cogestor 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 (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, do Cogestor e/ou 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 (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, do Cogestor e/ou do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
  - (xxii) cumprimento pelo Fundo, pelo Cogestor e/ou pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
  - (xxiii) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
  - (xxiv) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, sem se limitar, a Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais estabelecida pela Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989 e aqueles cobrados pela B3;
  - (xxv) inexistência de violação ou indício de violação, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Cogestor e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Administrador, do Gestor, do Cogestor, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários, 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”), a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010 (“Leis Anticorrupção”);

- (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 Cogestor 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, pelo Cogestor 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 Cogestor, 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 seus negócios, 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, o Cogestor ou 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) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio;
- (xxxi) acordo entre o Gestor, o Cogestor 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.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder até 1 (um) Dia Útil antes da data estimada para a concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, 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 incorridas (desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do presente Contrato e sejam devidamente comprovadas), conforme previsto no Contrato de Distribuição.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até 1 (um) Dia Útil antes da data estimada para a concessão do registro da Oferta pela CVM, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 400.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação da Oferta, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente ao registro da Oferta pela CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, conforme previsto na Cláusula 4.14 do Contrato de Distribuição.

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

## 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 33 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.

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação e Coordenação	2.250.000,00	1,50%	0,15	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação e Coordenação	240.315,44	0,16%	0,02	0,16%
Comissão de Distribuição	3.000.000,00	2,00%	0,20	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	320.420,59	0,21%	0,02	0,21%
Assessores Legais	350.000,00	0,23%	0,02	0,23%
CVM - Taxa de Registro	54.000,00	0,04%	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	11.224,12	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	40.158,96	0,03%	0,00	0,03%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	52.500,00	0,04%	0,00	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro (Variável)	3.763,00	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outras Despesas	20.000,00	0,01%	0,00	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>6.355.768,41</b>	<b>4,24%</b>	<b>0,43</b>	<b>4,30%</b>

<sup>(1)</sup> Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de, inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

O montante devido à Corretora Consorciada pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Corretora Consorciada.

<sup>(2)</sup> Para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder, da Corretora Consorciada, veja esta seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamentos”, na página 47 deste Prospecto Preliminar

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

	Valor da Nova Cota (R\$)	Custo da Distribuição (R\$)	% em relação ao Valor da Nova Cota	Valor por Nova Cota (R\$) <sup>(1)</sup>
Por Nova Cota	10,00	6.355.768,41	4,30%	0,43%

<sup>(1)</sup> O preço a ser pago pelas Novas Cotas já inclui o referente às comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos da distribuição estão incluídos no Valor da Nova Cota.



**Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive em relação a eventual colocação das Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo e de Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, além do pagamento de encargos do Fundo.**

Nos termos do item 6.1 do Regulamento, o Fundo deverá aplicar recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em (i) CRI; (ii) LCI; (iii) LIG; (iv) LH; (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

A aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1. do Regulamento, de Ativos-Alvo e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de FII administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2 do Regulamento, deverá ser aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Ressaltamos que a aquisição dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, e sua concretização deverá ser aprovada por meio da Assembleia de Conflito de Interesses com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, deverá deliberar acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, desde que atendidos os critérios abaixo elencados, os quais se encontram também listados em cada Procuração de Conflito de Interesses:

**1) a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador e/ou pela VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.077.576/0001-73, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestor") e/ou pela VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001-75 ("Cogestor"), desde que observados, nos termos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021 ("Ofício-Circular SRE nº 01/2021"), os seguintes critérios de elegibilidade, a serem observados de forma cumulativa:**

(i) No caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um benchmark do setor);

(ii) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

(iii) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;

(iv) Os FII objeto de investimento não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;

(v) Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;

(vi) Os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;



(vii) O Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII investido;

(viii) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar disclosure do investimento nos FII investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor;

(ix) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:

- a) Para os FII geridos pelo Gestor: (1) poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio do Fundo em FII que (1.a.) tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); ou (1.b.) seja integrante da cesta de ativos do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX; e (2) poderá ser alocado até 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo em FII que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ainda que não seja integrante da cesta de ativos do IFIX;
- b) Para os FII administrados pelo Administrador, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo, ainda que não seja integrante da cesta de ativos do IFIX.

**2)** aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas (desde que observados os critérios abaixo elencados); (b) Letras de Crédito (“LCI”) emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”) emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas;

**3)** aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os critérios abaixo elencados. Autorizar também a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos por empresas ligadas ao Gestor ou, no caso de CRI, cujo cedente(s) e/ou devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam tais CRI sejam empresas ligadas ao Gestor, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em caso de eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

O processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CRI e demais ativos de crédito privado. Os CRI aqui referidos deverão, ainda, contemplar os seguintes termos e condições:

#### **Critérios Aplicáveis a Quaisquer CRI Adquiridos em Situação de Conflito de Interesses:**

**a) Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

**b) Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);

**c) Prazo.** Os CRI deverão prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano;

**d) Indexadores.** Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas;

**e) Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.

**f) Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472;

**g) Classificação de Risco.** Tendo em vista que, nos termos do inciso V do art. 9º da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco, conforme estabelecido pelo §6º do art. 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

**h) Garantias.** As operações deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;

Para distribuições públicas dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

Os critérios de elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, observado que a manifestação do voto se dará individualmente para cada tipo de valor mobiliário a ser adquirido pelo Fundo.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

**A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.**

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

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES” CONFORME PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

Adicionalmente, ainda que o Volume Total da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a qualquer momento, na forma prevista neste Prospecto. Nesta hipótese, o Fundo não disporá dos recursos inicialmente planejados para a aquisição de Ativos-Alvo e/ou de Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, conforme descrita no item 6.1 do Regulamento e na Seção “Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo” na página 56 deste Prospecto, e, conseqüentemente, sua capacidade de diversificação da carteira poderá ser afetada negativamente, conforme risco descrito no fator de risco “Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta”, constante da página 86 deste Prospecto

## Oportunidades de Investimentos

A equipe de gestão da Vinci está em processo final de análise dos CRIs abaixo.

Classe de Ativo	Ativo	Sector	Volume (R\$mm)	%	Indexador	Yield (a.a.)	Duration Estimada	Garantia	Tranche	Estratégia	Status
CRI	Ativo 1	Imobiliário Residencial	5	3%	CDI	4,3%	4 anos	CF recebíveis + AF unidades + AF cotas SPEs + Aval Holding	Única	Core	Estruturação
CRI	Ativo 2	Entretenimento	5	3%	CDI	5,3%	3 anos	CF recebíveis + Cash Colateral + Conta Reserva	Única	Core	Warehousing
CRI	Ativo 3	Logística	10	6%	CDI	6,0%	3 anos	CF Contrato ToP + Aval + CF Recebíveis	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 4	Home Equity	10	6%	CDI	4,5%	5 anos	AF de unidades residenciais + CF recebíveis	Senior	Core	Análise
CRI	Ativo 5	Imobiliário Residencial	7	4%	CDI	4,5%	3 anos	AF unidades em construção + CF recebíveis + Aval Corporativo + Seguro Construção	Senior	Core	Estruturação
CRI	Ativo 6	Agronegócio	8	5%	CDI	6,0%	3 anos	AF imóveis rurais + Aval Sócios + Conta Reserva	Única	Core	Estruturação
CRI	Ativo 7	Imobiliário Residencial	8	5%	CDI	4,5%	3 anos	AF Terrenos + Aval Holding	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 8	Imobiliário Residencial	10	6%	CDI	5,0%	2 anos	AF Terrenos + Aval Sócios + Aval Holding	Única	Core	Estruturação
CRI	Ativo 9	Cooperativa	8	5%	CDI	4,5%	5 anos	AF Imóveis + CF Recebíveis + Conta Reserva + Aval Diretores	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 10	Imobiliário Residencial	10	6%	CDI	4,0%	4 anos	AF de terreno + CF de Recebíveis	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 11	Frigorífico	10	6%	CDI	3,5%	3 anos	AF de Imóveis	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 12	Venda Equipamentos	10	6%	CDI	3,5%	6 anos	AF Imóveis + CF Recebíveis + Conta Reserva + Aval Sócios	Única	Core	Estruturação
Subtotal CDI			100	61%		4,6%	3 anos				
CRI	Ativo 13	GD Solar	5	3%	IPCA	9,3%	5 anos	CF de recebíveis de venda de energia + AF Cotas SPE	Única	Core	Liquidação
FII	Ativo 14	Imobiliário Residencial	7	4%	IPCA	8,5%	3 anos	Cotas da SPE + Fundo de Reserva + Aval da Holding	Única	Complementar	Warehousing
CRI	Ativo 15	Infraestrutura	5	3%	IPCA	9,0%	3 anos	AF Terreno + CF Contrato ToP	Única	Core	Warehousing
CRI	Ativo 16	Varejo	5	3%	IPCA	9,0%	4 anos	AF Imóvel + CF Recebíveis + Aval dos Sócios	Única	Core	Liquidação
CRI	Ativo 17	Shopping	10	6%	IPCA	8,8%	6 anos	AF de Imóvel + CF Recebíveis	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 18	GD Solar	8	5%	IPCA	10,0%	7 anos	AF equipamentos + CF Recebíveis + Conta Reserva + AF Cotas SPE	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 19	GD Solar	8	5%	IPCA	10,0%	7 anos	AF Cotas SPE + Aval Holding + CF Recebíveis + Seguro Completion	Senior	Core	Análise
CRI	Ativo 20	Imobiliário Residencial	5	3%	IPCA	9,0%	3 anos	Aval dos sócios + AF Cotas da SPE + AF Imóveis + CF Recebíveis + Seguro Construção	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 21	GD Hídrico	5	3%	IPCA	12,0%	5 anos	CF de recebíveis de venda de energia + AF Cotas SPE + Aval Sócios	Única	Core	Warehousing
CRI	Ativo 22	Logística	5	3%	IPCA	9,6%	6 anos	AF Imóveis + CF recebíveis	Única	Core	Warehousing
CRI	Ativo 23	Agronegócio	2	1%	IPCA	8,5%	2 anos	AF Terrenos + CF Recebíveis + Aval Sócios	Única	Core	Warehousing
Subtotal IPCA			65	39%		9,4%	5 anos				
Total			165	100%							

Vale ressaltar que o pipeline acima não representa promessa ou garantia de que os CRIs serão adquiridos pelo Fundo, dado que o desembolso dos mesmos depende de uma série de fatores que não são controlados pelo Gestor ou Cogestor observado o disposto no Estudo de Viabilidade disponível no Anexo VI do presente Prospecto, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco “Risco Relativo à Inexistência de Ativos-Alvo ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento” constante da página 85 deste Prospecto.

A aquisição ou realização de investimentos, pelo Fundo, em qualquer dos ativos elencados no pipeline indicativo, acima, que seja considerada uma situação de potencial de conflito de interesses, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM 472, estará condicionada e somente será realizada mediante a aprovação prévia dos Cotistas do Fundo, a respeito da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que se enquadrem em situação de potencial conflito de interesses, no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para mais informações a respeito da Assembleia de Conflito de Interesses e da Procuração de Conflito de Interesses, incluindo os critérios que deverão ser observados pelo Fundo para a aquisição de ativos conflitados, consulte a Seção “Destinação dos Recursos” na página 52 deste Prospecto.

## SUMÁRIO DO VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

*Este sumário é apenas um resumo 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 67 a 88 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.*

### Emissão anterior de Cotas do Fundo

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 30 de dezembro de 2021, por meio da qual foram ofertadas 3.000.000 (três milhões) de Cotas, em classe e séries únicas, tendo sido subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Cotas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na respectiva data de emissão, totalizando o montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), sendo que 1 (um) investidor subscreveu Cotas da 1ª Emissão do Fundo. Os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas do Fundo foram investidos conforme a tabela constante no item “Carteira de Ativos do Fundo” abaixo, indicando a carteira de Ativos do Fundo, atualizada até a data deste Prospecto.

A tabela abaixo ilustra a evolução trimestral do patrimônio líquido do fundo desde a primeira integralização de cotas até o dia 21 de março de 2022.

Data	Patrimônio Líquido (R\$)
12/05/2021	20.000.000,00
30/06/2021	20.129.730,70
30/09/2021	51.524.770,30
31/12/2021	61.901.502,61
21/03/2022	83.391.757,68

Fonte: Gestor

As informações referentes à valorização, em termos percentuais, dos ativos adquiridos com os recursos da 1ª emissão de Cotas do Fundo, se encontram no item 6 do “Anexo VII – Informe Anual” deste Prospecto, considerando em tal valorização o custo de aquisição de referidos ativos (indicados no item 2.1 do Anexo VII) e os valores atuais pelos quais os ativos estão contabilizados (indicados também no item 6 do Anexo VII).

### 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 e a Instrução CVM 472, sendo regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo encontra-se em funcionamento desde 23 de março de 2021. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO”.**

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, nos termos do disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que, especificamente no que se refere ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, o Cogestor prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor, ambas as sociedades controladas pela Vinci Partners, esta última foi formada em 2009 e é uma gestora 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, em Recife e em Nova York, a Vinci Partners possui 34 sócios com experiências complementares, e tem aproximadamente R\$ 57 bilhões sob gestão distribuídos entre 328 fundos/veículos. O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, do segmento de atuação “Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

### 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) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo, conforme definido neste Prospecto. **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 66 DESTE PROSPECTO.**

O Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

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 esteja aplicada em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, conforme definido neste Prospecto.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes dos itens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento:

- no caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472;
- o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica; e
- o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6. do Regulamento.

Caso o Gestor não encontre Ativos-Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

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

Adicionalmente, tendo em vista que o Gestor e o Cogestor exercem uma gestão ativa sobre os Ativos-Alvo e sobre os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, poderá haver situações em que o Fundo estará impedido de negociar com determinados ativos em decorrência de vedações existentes nos termos da legislação

e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas à negociação de valores mobiliários de posse de informação privilegiada e não pública.

Em função do disposto no parágrafo acima e a depender da oscilação de preço dos ativos, o Fundo poderá estar sujeito a desenquadramento passivo, e o Gestor poderá estar limitado em sua capacidade de imediato reenquadramento, considerando a existência de períodos de restrição à negociação de determinados ativos. Em tais situações, e se não for possível o reenquadramento em até 15 (quinze) dias, o Administrador comunicará o fato à CVM, nos termos da regulamentação vigente, apresentando as devidas justificativas e informando a CVM quando do reenquadramento, no momento em que ocorrer.

O Administrador, o Gestor e o Cogestor, conforme aplicável e observado o escopo de atuação de cada um, nos termos do Regulamento, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e execução da Política de Investimento, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (a) observadas as demais disposições do Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo; (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros para o Fundo; e (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

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 no Regulamento.

**Mais informações sobre a política de investimento do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo II deste Prospecto.**

#### **Política de Distribuição de Resultados**

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, o qual, na data deste Prospecto, corresponde a 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 lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no dia 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendações do Gestor, 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.**

#### **Exercício Social**

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

#### **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](http://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**

**O GESTOR E O COGESTOR DESTE FUNDO ADOTAM POLÍTICAS DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, AS QUAIS DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAIS POLÍTICAS ORIENTAM AS DECISÕES DO GESTOR E DO COGESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS-ALVO 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://vinciinstituionalprd.blob.core.windows.net/doc/1431404020.pdf>

**TENDO EM VISTA A ATRIBUIÇÃO DO COGESTOR ESTIPULADA NO ITEM 2.2. DO REGULAMENTO, QUAL SEJA, A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO, EM CONJUNTO COM O GESTOR, ESPECIFICAMENTE NO QUE SE**

**REFERE AO INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, ESTE SOMENTE EXERCERÁ O DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DOS EMISSORES DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, CABENDO AO GESTOR O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO NAS ASSEMBLEIAS GERAIS DOS EMISSORES DOS DEMAIS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.**

#### **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 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.

#### **Taxa de Administração**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos 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\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do 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.

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

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

#### **Taxa de Performance**

O Gestor e o Cogestor farão jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da 2ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor e Cogestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

**Va** = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Lucro caixa do mês} \times \text{Índice Correção (M)}$$

**M** = Mês referência;

**N** = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o “X”:



**X** = a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 2% ao ano,  $X = 3\%$  ao ano

a.1. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 2% e 4% ao ano,  $X = \text{Média IMAB5} + 1\%$  ao ano (soma aritmética)

b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano,  $X = 5\%$  ao ano

c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano,  $X = \text{Média IMAB5}$

**Média IMAB5** = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente). Caso não tenha atingido performance, será adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior(es), e deverá ser considerada a Média IMAB5 dos respectivos períodos acumulados sem performance.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

**Vb** = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Entende-se por “valor da cota do Fundo” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

#### **Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no item 24.9 do Regulamento. **Para mais informações a respeito da Assembleia Geral de Cotistas, incluindo modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação, bem como formas de representação dos cotistas, consulte o “Capítulo XXIV – Assembleia Geral” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo II deste Prospecto.**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, e entre o Fundo e o Cogestor dependerão de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

#### **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\$ 10.000.000.000,00 (dez 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 nos itens 15.8.2 e 15.8.3 do Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a concessão de eventual direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e



o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

### **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, o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, o qual, nada data deste Prospecto, corresponde a 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 administrar 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, conforme orientação do Gestor, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia de Cotistas, conforme o caso. **Para mais informações a respeito das obrigações do Administrador, consulte o “Capítulo IX – Obrigações do Administrador” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo II deste Prospecto.**

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, nos termos do disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que, especificamente no que se refere ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, o Cogestor prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor. **Para mais informações a respeito das obrigações do Gestor e do Cogestor, consulte o “Capítulo IV – Obrigações do Gestor e do Cogestor” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo II deste Prospecto.**

Sem prejuízo das atribuições definidas no Regulamento e no Contrato de Gestão, o Gestor e o Cogestor serão solidariamente responsáveis, em relação ao Administrador e aos Cotistas do Fundo, pelos atos de gestão compartilhadas do Fundo.

**A ESTRUTURA DE GESTÃO COMPARTILHADA PERMITE A UTILIZAÇÃO DE GESTORES ESPECIALIZADOS EM SEUS RESPECTIVOS MERCADOS DE ATUAÇÃO DE FORMA COMPLEMENTAR E TORNANDO A GESTÃO AINDA MAIS QUALIFICADA. ESTA ESTRUTURA, CONTUDO, PODE EXCEPCIONALMENTE GERAR UMA SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO ENTRE OS GESTORES EM RAZÃO DE DECISÕES DE INVESTIMENTO DIVERGENTES. NESTA HIPÓTESE, O ADMINISTRADOR PODERÁ ATUAR COMO ÁRBITRO PARA A SOLUÇÃO DE DECISÕES DE INVESTIMENTOS CONFLITANTES, SEMPRE GARANTINDO O MELHOR INTERESSE PARA O FUNDO E SEUS COTISTAS.**

O Administrador, o Gestor e o Cogestor 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.

### **Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, do Gestor ou do Cogestor, 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. 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 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 nos itens do 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 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 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 **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME nº 61.562.112/0001-20, 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 <http://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 Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pelo Gestor. 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 eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo 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 eventualmente 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 Ativos-Alvo 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. **Para mais informações a respeito da liquidação do Fundo, consulte o “Capítulo XXVI – Liquidação” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo II deste Prospecto.**

## 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 Ativos. 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 472 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 15 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.

### Carteira de Ativos do Fundo

Em 21 de março de 2022, o Fundo possuía um Patrimônio Líquido de aproximadamente R\$ 83 milhões de reais. A Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários era composta pelos seguintes ativos:

Ativo	Tranche	Financeiro (R\$)	% P.L.	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Duration	Taxa de Mercado (a.a.)	Setor
CRI Athon	Única	5.222	8%	IPCA	6,5%	4,9	7,7%	GD Solar
CRI Bait	Única	3.114	5%	IPCA	7,0%	2,3	6,9%	Imobiliário Residencial
CRI Casa & Video	Única	6.407	9%	IPCA	7,4%	3,2	7,4%	Varejo
CRI CHP	Subordinada	464	1%	IPCA	26,5%	2,5	29,0%	Home Equity
CRI CHP	Senior	8.839	13%	IPCA	7,4%	5,0	9,3%	Home Equity
CRI Direcional	Única	3.665	5%	IPCA	5,5%	3,0	5,7%	Imobiliário Residencial
CRI GS Souto II	Única	3.012	4%	IPCA	9,0%	5,3	9,7%	GD Hídrico
CRI Home Equity Creditas	Mezanino	2.568	4%	IPCA	8,5%	6,2	9,0%	Home Equity
CRI Manhattan	Única	3.180	5%	IPCA	12,0%	1,6	11,1%	Imobiliário Residencial
CRI Ruiz	Única	2.078	3%	IPCA	8,0%	1,9	8,1%	Agronegócio
CRI Superfrio	Única	7.169	11%	IPCA	6,2%	4,1	9,5%	Logística
CRI Cassol	Única	2.396	4%	IPCA	5,5%	4,8	6,9%	Varejo
CRI Copagril	Única	3.203	5%	IPCA	6,5%	4,5	6,4%	Agronegócio
CRI Toex	Senior	3.547	5%	IPCA	9,0%	2,9	8,8%	Logística
<b>Sub-total IPCA</b>		<b>54.865</b>	<b>81%</b>		<b>7,5%</b>	<b>3,9</b>	<b>8,5%</b>	
CRI Gafisa	Única	1.464	2%	CDI	4,5%	2,3	4,7%	Imobiliário Residencial
CRI Gafisa	Única	1.464	2%	CDI	4,5%	2,3	4,7%	Imobiliário Residencial
CRI Arena MRV	Única	2.516	4%	CDI	4,8%	2,4	4,8%	Entretenimento
CRI Bild	Única	5.319	8%	CDI	3,2%	2,7	3,2%	Imobiliário Residencial
CRI Youlnc	Única	2.007	3%	CDI	4,0%	3,5	4,0%	Entretenimento
<b>Sub-total CDI</b>		<b>12.770</b>	<b>19%</b>		<b>3,9%</b>	<b>2,7</b>	<b>4,0%</b>	
<b>Total</b>		<b>67.634</b>	<b>100%</b>			<b>3,7</b>		

O Fundo possuía cerca de R\$ 15 milhões em ativos de liquidez, os quais deverão ser utilizados na aquisição de novos certificados de recebíveis imobiliários em fase de análise e estruturação.

O Fundo tem lucro positivo acumulado não distribuído de R\$ 0,33/cota (data base: 21 de março de 2022), que pode ser utilizado para distribuições futuras.

### CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

#### Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

O Gestor, o Cogestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador 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. O Administrador e/ou Gestor e/ou o Cogestor não responderão pelas eventuais consequências.

#### Riscos de Concentração da Carteira


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

#### 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.

#### **Riscos de Crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como ao atraso ou não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais e à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros.

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o limite do valor das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o preço de negociação de suas Cotas.

O Administrador não é responsável pela solvência dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiro que integram a carteira do Fundo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

#### **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 o Cogestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

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

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

Para mais informações, vide o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses”, na página 86 deste Prospecto.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 67 DESTE PROSPECTO.**



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 IR 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, Cogestor 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.

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

**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**

#### ***Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização***

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

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 Cogestor, 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.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.



### ***Risco da pandemia do COVID – 19***

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

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

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos, 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 referentes aos impactos causados por pandemias***

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


### ***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.

### ***Riscos relacionados à liquidez***

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





aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

### ***Riscos de Mercado Relacionados à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros***

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

### ***Riscos de Mercado***

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

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

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

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos, os Ativos-Alvo 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 do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Ainda, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

### ***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, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos-Alvo 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. 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, do Cogestor, do Escriturador 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.

### ***Riscos institucionais***

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis vinculados aos Ativos-Alvo ou aos Ativos Financeiros do Fundo 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. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

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

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 pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para



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

#### **Demais riscos macroeconômicos**

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

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

#### **FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO**

##### ***Riscos Atrelados aos Fundos Investidos***

O Gestor, o Cogestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador 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. O Administrador e/ou Gestor e/ou o Cogestor não responderão pelas eventuais consequências.

##### ***Riscos de Concentração da Carteira***

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

##### ***Riscos do Prazo***

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiro não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.



### ***Riscos relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo da carteira do Fundo***

O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros e tais Ativos Financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Ainda, 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 e/ou ao Cogestor 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.

Por fim, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### ***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.

### ***Riscos de Crédito***

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como ao atraso ou não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais e à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros.

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o limite do valor das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o preço de negociação de suas Cotas.

O Administrador não é responsável pela solvência dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiro que integram a carteira do Fundo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.



### ***Riscos a que estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos pelo Fundo***

Considerando que o Fundo investirá, preponderantemente, seus recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os fundos de investimento imobiliário investidos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos elencados a seguir.

#### ***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 investido, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo fundo investido. Nessa hipótese, os resultados do fundo investido poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade de seus cotistas, neles incluídos o Fundo.

#### ***Risco de desvalorização dos Ativos integrantes do patrimônio dos FIs investidos***

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em cotas de fundos de investimento imobiliário que investem em bens 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, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio dos fundos de investimento imobiliário investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais FIs investidos, sendo que, a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FIs investidos poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo ou a sua rentabilidade.

#### ***Risco sistêmico e do setor imobiliário***

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em cotas de fundos de investimento imobiliário que investem em bens imóveis, o preço dos imóveis e dos Ativos relacionados a estes imóveis 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. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos adquiridos pelos fundos de investimento imobiliário investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FIs investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor, pelo Escriturador 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 Relativo às Informações Disponíveis Sobre os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos***

O Fundo investirá em cotas de FIs com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FIs, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos de investimento imobiliário investidos. O Gestor, o Cogestor e o Administrador não realizarão nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FIs investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos de investimento imobiliário poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos investimentos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

#### ***Risco operacional***

Os FIs investidos poderão ter por objetivo a aquisição de imóveis, para posterior locação ou arrendamento, sendo que a administração de tais imóveis poderá ser realizada pelo administrador dos FIs investidos ou por empresas especializadas por ele contratadas, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FI investido aos seus cotistas.

### Risco de Desastres Naturais e Sinistro e de Inexistência de Seguro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira dos FII investidos, afetando negativamente o patrimônio do respectivo FII investido, a rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas e, consequentemente, dos resultados a serem distribuídos pelo FII investido aos seus cotistas. Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrante do patrimônio dos FIIs investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, ainda, 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 FII investido poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do referido fundo. Ainda, o FII investido poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas. Adicionalmente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

### Risco das Contingências Ambientais

Eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (e.g. indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os fundos de investimento imobiliário investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade.

Os imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro pelos fundos investidos 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 investido e dos imóveis que que vierem a compor o seu portfólio; (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; 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.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o fundo investido 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 investido e a rentabilidade de suas 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.

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 investido. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas.

### Risco inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio dos FIs investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais fundos de investimento imobiliário investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.

### Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização dos Imóveis pelo Poder Público

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação por necessidade, utilidade pública ou interesse social, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FIs investidos. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá impactar negativamente a rentabilidade dos FIs investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado dos fundos investidos. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo fundo investido, hipótese que poderá afetar negativamente o seu patrimônio, a rentabilidade de suas cotas.

Ainda, 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 investido, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas.

### Risco de despesas extraordinárias

Os FIs investidos, na qualidade de proprietários dos imóveis, estão sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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, entre outras. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas de tais fundos.

### Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo fundo investido e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do fundo investido. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas de tal fundo investido, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das Cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos dos fundos investidos poderão já se encontrar alugados, os fundos investidos, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelos fundos investidos, os fundos investidos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis aos fundos investidos, o que aumenta os riscos de o fundo e os cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação dos fundos investidos será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos fundos investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado dos fundos investidos.

### Risco de Revisão do Valor do Aluguel ou de Rescisão de Contratos de Locação

Os FIs investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão sujeitos à 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. 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 investido e a rentabilidade de suas cotas.

#### Risco de Vacância

Os FII's investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

#### Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, e seu registro em nome do fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao fundo investido, acarretando perdas ao fundo e aos cotistas, dentre eles o Fundo.

#### Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

#### Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

#### Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.



### Risco de desvalorização dos imóveis

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

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

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

### Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os Ativos-Alvo objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos-Alvo objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos-Alvo objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

### Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, 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 de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas 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 vinculados a investimentos feitos pelo 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 de shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

### Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão 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, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de imóveis (nos casos excepcionais em que estes integrem a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento) e/ou de títulos em que o Fundo investiu, e conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

### ***Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização do investimento***

O Fundo não possui um Ativo específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor e/ou o Cogestor poderão não encontrar Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros pelo Fundo, estes poderão adquirir um número restrito de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, 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 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 relativo à rentabilidade do investimento***

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos e dos Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do 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. Ainda, os Ativos 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 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.

### ***Risco de execução das garantias atreladas aos CRI***

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 do 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.

### ***Risco relativo às cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LIG e às LH***

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das cotas de FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

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

### ***Risco de 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 obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros. Além de Ativos, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor e do Cogestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor e/ou pelo Cogestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### ***Riscos tributários***

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



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

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

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

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

### ***Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário***

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

### ***Risco jurídico***

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

### ***Risco de disponibilidade de caixa***

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



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

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

### ***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 relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos-Alvo 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 e/ou ao Cogestor 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-Alvo e Ativos Financeiros***

Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros 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. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor ou pelo Cogestor de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor ou o Cogestor poderão 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, pelo Cogestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

### ***Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários***


O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e/ou pelos Ativos Financeiros. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Ativos, a venda dos Ativos e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos 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 Areladas 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-Alvo e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido***

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no 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 a que, o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Cogestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não 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. Consequentemente, 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, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras, 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 as matérias que dependem de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum tanto na votação em tais assembleias gerais de Cotistas (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 e pulverização***

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

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

### ***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, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os Cotistas deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa ou falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

### ***Risco Regulatório***

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 base 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 operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Adicionalmente, os FII são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

### ***Risco da morosidade da justiça brasileira***

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que compõem sua carteira, 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 e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no 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, a partir da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento vigente 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, do Cogestor ou do Custodiante***

Durante a vigência do Fundo, o Gestor ou o Cogestor poderão 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 e do Cogestor***

A substituição do Gestor e/ou do Cogestor, pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provém em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, pelo Cogestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor e/ou do Cogestor 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 e/ou o Cogestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Cogestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor e/ou ao Cogestor, seus sócios, diretores e funcionários; (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; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (a) a (d) acima; (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; (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 § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

### ***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 e/ou pelo Cogestor, 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.

**O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

### ***Risco Relativo ao Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Ativos***

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta por direitos relacionados aos Imóveis que compõe os Ativos, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os Imóveis vinculados aos Ativos do Fundo ou sobre fração ideal específica destes Imóveis, tampouco dos Ativos investidos pelo Fundo.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Cogestor 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 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 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.

### ***Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas***

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



### ***Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário***

O preço dos Ativos-Alvo 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 investidos 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, pelo Cogestor 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 Relativo à Inexistência de Ativos-Alvo ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento***

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor e do Cogestor, conforme o caso, 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-Alvo e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas.

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

O Gestor e o Cogestor, instituições responsáveis 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 desenvolvidos sob a forma dos Ativos. 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 investimentos 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 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 o Cogestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

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

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

Para mais informações, vide o fator de risco “86” abaixo.

### ***Risco de não aprovação de conflito de interesses***

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia de Conflito de Interesses da aquisição de Ativos-Alvo e Ativos Financeiro, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento,. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos para que seus respectivos outorgados votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria da ordem do dia.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C “Dpto. Jurídico FII” ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico [juridico.fii@brltrust.com.br](mailto:juridico.fii@brltrust.com.br). O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer parte relacionada a eles.

### ***Risco decorrente de alterações do Regulamento por Ato do Administrador***

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

### ***Riscos de prazo***

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

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS**

### ***Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta***

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Novas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Volume Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

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

### ***Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta***

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis

### ***Risco de Não Concretização da Oferta***

*Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta a Oferta será cancelada e os Investidores terão suas ordens canceladas. Nesta hipótese, 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 Investidores que tenham condicionado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 43 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas, no caso de excesso de demanda.*

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

A participação de Investidores 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, o Cogestor, o Custodiante 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.

***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos-Alvo ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outras. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

***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 37 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 a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo e da obtenção de autorização da B3.

As Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação). Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização. 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 os Pedidos de Reserva 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 Reserva 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 descredenciamento.

#### ***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 o indenize, caso este venha 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, o Cogestor 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.

#### ***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 emissão anterior 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.

#### ***Risco de falha de liquidação pelos Investidores***

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

#### ***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.



### 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\$ 315 bilhões de reais distribuídos em mais de 640 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 34,4 bilhões de reais distribuídos em 105 fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA

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

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

### Coordenador Líder

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

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

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

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%.

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) gestão de recursos, com mais de R\$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca “XP Asset”, que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que 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](http://www.xpi.com.br)), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” ([www.rico.com.vc](http://www.rico.com.vc)) e “Clear” ([www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)).

### 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.

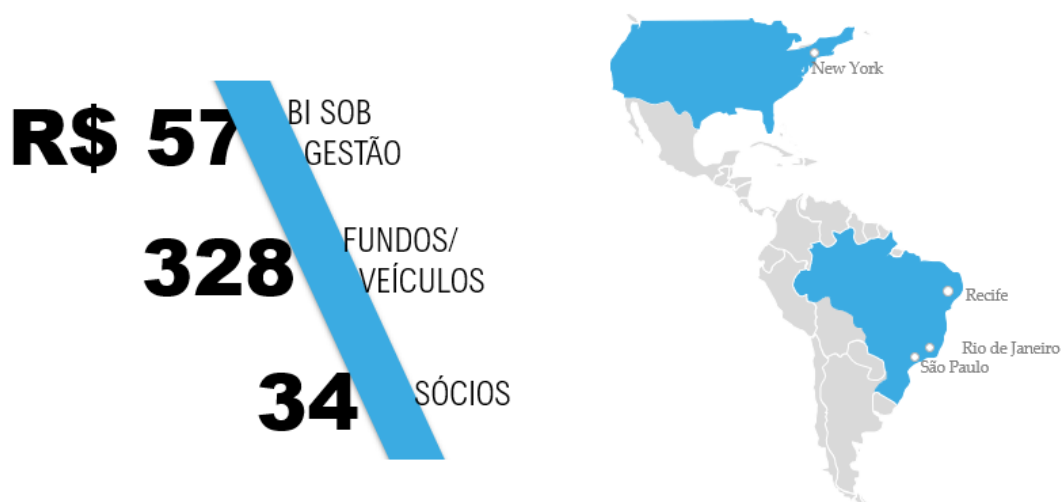
No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 11 ofertas que totalizaram R\$ 3,7 bilhões em volume distribuído, representando 55,5% de participação nesse segmento 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.

### Gestor e Cogestor

Referência em investimentos alternativos no Brasil, com ações listadas na Nasdaq, a Vinci Partners é uma gestora independente com R\$ 57 bilhões de ativos sob gestão, em dezembro de 2021 (fonte: <https://ir.vincipartners.com>), atuando nos setores de Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria.



Fonte: Gestor

Ativos sob Gestão: aprox. **R\$ 57 bilhões** sob gestão (dezembro/2021)\*

Private Equity	Infraestrutura	Real Estate	Crédito	Ações	Hedge Funds	Soluções e Produtos de Investimentos
Abordagem generalista e orientada para o controle, com foco em crescimento e reestruturação	Exposição a ativos reais através de instrumentos de equity e dívida	Gestão ativa de fundos imobiliários focados em ativos de renda de diversos segmentos, como shoppings, logística, escritórios e imóveis urbanos	Soluções de crédito desenvolvidas para atender às necessidades de negócios em crescimento e maduros, capturando valor para os investidores	Posições de longo prazo pautadas em análises fundamentalistas de empresas locais listadas em bolsa	Abordagem multiestratégia focada em instrumentos brasileiros e internacionais com elevada liquidez	Oferta de produtos financeiros em plataforma aberta provendo serviços de gestão de portfólio e risco

### Assessoria Financeira

Alto valor agregado de serviços financeiros e estratégicos para empresários, equipes seniores de empresas e conselhos de administração, com foco principalmente em IPO Advisory e transações de M&A





\*O AUM é calculado com dupla contagem, incluindo fundos de um segmento que investem em outros segmentos. Não há dupla contagem para fundos cogeridos por dois ou mais segmentos de investimento da Vinci Partners.

## Vinci Gestora de Recursos

A equipe de gestão de crédito da Vinci Gestora de Recursos é composta por 8 profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos investimentos. Os principais membros da equipe de crédito, Gustavo Cortes e Marcello Almeida, são sócios da Vinci Partners e possuem um longo histórico de trabalho em conjunto, que precede inclusive a criação da Vinci, quando trabalhavam na área de crédito do antigo Banco Pactual e UBS Pactual. A equipe possui extenso *track record* na originação e estruturação de operações de longo prazo, ancorado em uma inteligência de crédito complementada por todas as sinergias de originação, análise e gestão inerentes à plataforma da Vinci Partners.

Com aproximadamente R\$2,9 bilhões sob gestão no segmento de crédito privado, a Vinci Gestora de Recursos é responsável pela gestão de uma família de fundos dedicados a esta classe de ativo. Os fundos de crédito da Vinci estão agrupados em quatro estratégias distintas: (i) Crédito Estruturado e Multiestratégia; (ii) Financiamento a Projetos de infraestrutura; (iii) Crédito de longo prazo com garantias imobiliárias; e (iv) Fundos exclusivos customizados para clientes. Segue abaixo os principais destaques da atuação em crédito privado da Vinci Gestora de Recursos.

Ativos sob Gestão: aprox. **R\$ 2,9 bilhões** sob gestão (dezembro/2021)<sup>1</sup>

Crédito Imobiliário	Crédito em Infraestrutura	Estruturado/ Multiestratégia	Fundos Exclusivos
<ul style="list-style-type: none"><li>■ Portfólio multisetorial de ativos de créditos com garantias reais imobiliárias (AF de Imóveis/Rec.) e Rating Min. "A-".</li><li>■ Fundos de longo-prazo (VCI I e II) com <i>lock-up</i> de 10 anos.</li><li>■ FIs VCI/VFI: Fundos de CRI e FIs parceria com a Vinci RE.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Debêntures de Infra (Art. 2º e 3º Lei 12.431), com foco em Energia Renovável e aderência aos princípios ASG. Rating AA pela Fitch.</li><li>■ Vinci Energia Sustentável: Crédito de longo prazo (15 anos de <i>lock-up</i>) com garantias reais em 1º grau.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Debêntures, Bonds, CRI/CRA, FIDCs, securitizações, etc...</li><li>■ Vinci Crédito Multiestratégia (VCM) com <i>lock-up</i> de 10 anos.</li><li>■ VCE Plus e VCE Selection: portfólio diversificados de FIDCs/securitizações.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Construção de portfólios de crédito customizados para atender às demandas específicas dos clientes.</li><li>■ Mandatos exclusivos de crédito, desenhados de acordo com o <i>suitability</i> adequado a cada cliente, em relação a classes de ativos, prazo, liquidez, rating e perfil de risco.</li></ul>
 Vinci RF Imobiliário (VCI): Fundo Excelente 2021	 Rotulagem ASG 2 do Vinci Energia Sustentável FIDC	 Classificação 5 estrelas obtida pelos fundos de crédito estruturado da Vinci no Guia de Fundos/FGV 21	 Rating de Qualidade de Gestão Excelente da Vinci Gestora



Soluções de crédito estruturadas, oferecendo aos clientes alternativas de investimento com **relação retorno-risco diferenciada**

1. Ativos sob Gestão considera os PILs dos fundos imobiliários Vinci Credit Securities FII ("VCS11") e Vinci Instrumentos Financeiros FII ("VIF"), cuja gestão é realizada em conjunto entre a Vinci Gestora de Recursos Ltda. e a Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

2. Na rotulagem do Fundo, a SITAWI utilizou método proprietário de avaliação, que se baseia na regulação da Sustainable Financial Disclosure Regulation da União Europeia e critérios ASG, como os Green Bond Principles, o LUTAC Climate Finance Label e o Ecotaxi da União Europeia, os Climate Bond Standards, a Taxonomia de Finanças Sustentáveis da União Europeia, Padrões de Desempenho do IFCS, Não Preca Ecol Bond e CFA Institute.

Fonte: Gestor

A Vinci Gestora de Recursos obteve uma classificação máxima (MQ1) atribuída pela agência Moody's referente a sua qualidade de gestão em 2021.

A equipe de gestão de crédito da Vinci possui um processo de investimento estruturado que foi desenvolvido ao longo dos anos, sendo continuamente aperfeiçoado por novas ferramentas informacionais, processos e controles internos. A filosofia de investimento do time em crédito privado é pautada nos seguintes princípios:

- Rigorosa análise fundamentalista e avaliação de risco de crédito dos emissores/contraparte;
- Gestão ativa e construção de portfólios com diversificação por emissor e segmento de atuação;
- Capacidade de originação e estruturação de operações;
- Busca por ativos com relação retorno-risco superior;
- Monitoramento contínuo dos emissores/contrapartes, análise crítica e simulação de cenários conservadores;
- Compromisso com gestão de risco e foco em preservação de capital;
- Busca por passivos adequados e aderentes ao perfil de cada estratégia de crédito; e
- Gestão conservadora de liquidez e demais riscos (operacionais, ASG).

## Vinci Real Estate

A área de Real Estate possui 15 profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos investimentos.

A área de Real Estate possui mais de R\$ 5,4 bilhões de ativos sob gestão divididos em 6 segmentos principais:



- O segmento de shoppings conta com aproximadamente R\$ 2,0 bilhões sob gestão sendo o principal veículo o fundo Vinci Shopping Centers FII (VISC11);
- O segmento de logística representa aproximadamente R\$ 1,5 bilhão e o principal veículo é o Vinci Logística FII (VILG11);
- O segmento de Office representa aproximadamente R\$ 781 milhões sob gestão e o principal veículo é o Vinci Offices FII (VINO11);
- O segmento de Imóveis Urbanos representa aproximadamente R\$ 198 milhões sob gestão. O principal veículo é o Vinci Imóveis Urbanos FII (VIUR11);
- A estratégia de investimentos financeiros no segmento imobiliário possui R\$ 330 milhões sob gestão. O principal veículo é o Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11); e
- A estratégia de desenvolvimento possui R\$ 422 milhões de capital comprometido e seu principal veículo é o Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico.

Ativos sob Gestão: aprox. **R\$ 5,4 bilhões** sob gestão (dezembro/2021)<sup>1</sup>

Shoppings	Logística	Escritórios	Imóveis Urbanos	Instrumentos Financeiros
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ VISC: FII listado com estratégia de aquisição flexível buscando a construção de um portfólio diversificado de shoppings e estrategicamente localizados</li> <li>■ +220 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em seus 19 ativos sob gestão e + 200 mil cotistas</li> <li>■ Co-investimento com um investidor institucional estrangeiro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ VILG: FII listado com foco em aquisições de galpões modulares ou big-box, com contratos de locação típicos e atípicos</li> <li>■ + 600 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em seus 16 ativos sob gestão e + 140 mil cotistas</li> <li>■ VFDL: FII de Ativos de Desenvolvimento Logístico com mais de R\$ 420 milhões de capital comprometido</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ VINO: FII listado com foco em participações de controle em edifícios corporativos que sejam aderentes às novas tendências do segmento: projetos diferenciados e de porte médio ("Boutique Office")</li> <li>■ + 86 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em seus 10 ativos sob gestão e + 100 mil cotistas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ VIUR: FII listado com foco em imóveis do segmento de varejo, mercados em geral, saúde e educação localizados em grandes centros urbanos.</li> <li>■ O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ VIFI: FII listado com estratégia híbrida, podendo alocar seu capital FIIs e CRIs.</li> <li>■ Co-gestão com a área de crédito</li> <li>■ Mandatos exclusivos de fundos de pensão</li> </ul>

\* AUM considera os PLs dos fundos imobiliários Vinci Credit Securities FII ("VCSFI") e Vinci Instrumentos Financeiros FII ("VIFI"), cuja gestão é realizada em conjunto entre a Vinci Gestão de Recursos Ltda. e a Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Fonte: Gestor

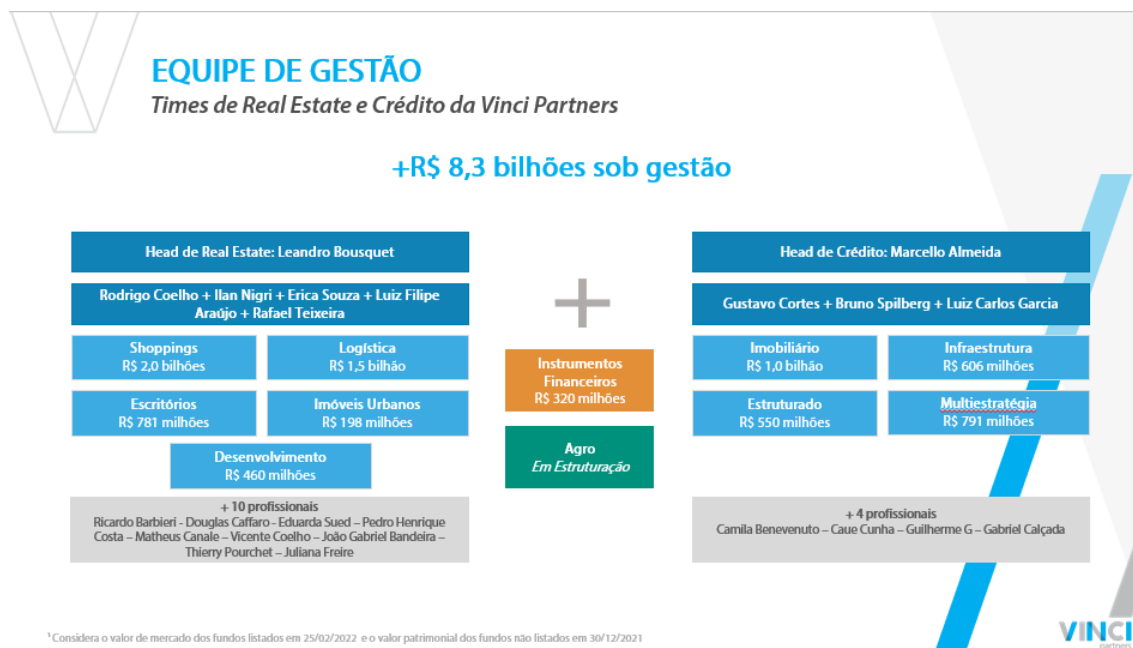
#### Diferenciais da Gestão da Vinci:

- No segmento de crédito privado, os principais gestores possuem experiência superior a duas décadas de atuação, ao longo dos mais variados ciclos econômicos e em diferentes segmentos e classes de ativos de crédito. O Time de Real Estate da Vinci é liderado por gestor com mais de 26 anos atuando no mercado imobiliário, tendo vivido diferentes ciclos de mercado e atuando em diferentes segmentos.
- A Vinci Real Estate conta com mais de R\$ 5,4 bilhões em ativos sob gestão e mais de 360 mil investidores pessoas física e pessoas jurídicas. A Vinci Gestora conta mais de 2,9 bilhões de ativos em diferentes segmentos, que nos permite ter uma visão diferenciada de diferentes mercados.
- 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 oferece uma plataforma de relação com investidores ("RI"), incluindo relatórios mensais, trimestrais, webinars de resultados, podcasts, entre outros.
- A Vinci Gestora de Recursos possui nota máxima de qualidade de gestão atribuída pela Moodys (MQ1), além de ter conquistado importantes premiações como: (i) classificação de "fundo excelente" em 2021 pela Investidor Institucional; (ii) certificação ASG. A Vinci Real Estate possui fundos premiados como exemplo de seu track record, como por exemplo, o VISC, VILG e VINO, fundos referências em seus segmentos, presentes em diversas carteiras recomendadas por analistas de mercados e vencedores de prêmios como o prêmio InfoMoney-Ibmec.

A Vinci Gestora de Recursos Ltda e a Vinci Real Estate já possuem um histórico de cogestão de fundos imobiliários dedicados a ativos financeiros, incluindo o Vinci Instrumentos Financeiros FII e o Vinci Fundo de Fundos Imobiliário FIM CP, além de mandatos exclusivos de investidores institucionais. O Gestor e o Cogestor possuem



conjuntamente um comitê de investimentos multidisciplinar, com a participação de sócios e executivos seniores de ambas as equipes, conforme ilustrado abaixo:



Fonte: Gestor

Consideramos, portanto, que a equipe de gestão dedicada ao Fundo possui uma destacada atuação em diferentes segmentos e classes de ativos de crédito privado, aliado a um amplo histórico e participação relevante nos principais segmentos da indústria de ativos imobiliários.

### Estratégia de Investimentos do Fundo

Acreditamos que, além da vasta experiência da equipe de gestão, um dos principais diferenciais do Gestor e do Cogestor é a execução de um processo de investimentos baseado em uma rigorosa análise fundamentalista dos ativos de crédito que compõem a carteira dos fundos conjugado com uma avaliação criteriosa do pacote de garantias, incluindo uma visão diferenciada da liquidez potencial e do valor dos imóveis e subjacentes.

Os procedimentos adotados para aquisição e monitoramento dos ativos crédito, incluindo os certificados de recebíveis imobiliários estão respaldados na Política de Aquisição e Monitoramento de Ativos de Crédito Privado da Vinci Partners. Nosso processo decisório é baseado em rigorosa análise fundamentalista e criteriosa avaliação dos emissores/contrapartes, que inclui 3 pilares principais: (i) Análise Quantitativa; (ii) Análise Qualitativa & ASG; e (iii) Análise Prospectiva, conforme descrito abaixo:

Análise Quantitativa	Análise Qualitativa / ASG	Análise Prospectiva
<ul style="list-style-type: none"> <li>Balanços / <u>DFs</u> (auditadas) recentes;</li> <li>Indicadores financeiros, índices de liquidez e alavancagem;</li> <li>Estrutura de Capital / Perfil de Endividamento (cronograma de amortização, custo, tipos de linhas e garantias atreladas);</li> <li><u>Capex</u> e necessidade de investimentos (expansão, aquisições e manutenção);</li> <li>Capacidade de geração de caixa, amortização/rolagens e capital de giro;</li> <li>Organograma do grupo econômico com estrutura societária; Visão do Conglomerado</li> <li>Ativos e Passivos <u>Off-balance</u> e potenciais contingências;</li> <li>Comportamentos dos títulos em mercado e análise relatórios de <u>Rating / Research</u>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Idoneidade/reputação dos Acionistas, histórico do Grupo e eventuais restrições cadastrais/fiscais/trabalhistas, etc...;</li> <li><u>Compliance</u>, transparência e governança corporativa, cultura, valores e ética;</li> <li>Modelo de negócios, estratégia, capacidade de execução e eficiência;</li> <li>Posicionamento/nicho de mercado, barreiras de entrada e <u>market share</u>; <u>segmento</u>;</li> <li>Mix de receitas, estrutura de custos e margens, perfil e relação com clientes, cadeia de fornecedores;</li> <li>Análise de forças e fraquezas (principais riscos empresariais e setoriais);</li> <li>Relacionamento bancário, acesso à mercado de capitais, <u>fundings</u>/ALM;</li> <li>Negociações com mercado, cumprimento de obrigações contratuais / <u>covenants</u>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaboração de Modelo Financeiro simulando as principais premissas, variáveis/indicadores econômicos e setoriais, que afetam a empresa;</li> <li>Análise do fluxo de caixa projetado com foco na capacidade de pagamento de dívidas sob cenários conservadores e de stress;</li> <li>Análise da evolução da liquidez da Cia, estrutura de capital e métricas de crédito (razão de alavancagem, etc).</li> <li>Análise de garantias e avaliação do grau de cobertura e liquidez das mesmas em cenários conservadores.</li> <li>Simulações (<u>what-if scenarios</u>) sobre riscos, impactos do ambiente regulatório e eventos idiossincráticos.</li> </ul>

Fonte: Gestor

A Vinci Gestora de Recursos possui um processo de investimento bem estruturado desenvolvido e implementado há vários anos, ao longo de vários ciclos econômicos. Em linhas gerais, o processo de investimento em ativos de crédito privado, incluindo certificados de crédito imobiliário, pode ser resumido no fluxograma abaixo:

Originação	Análise / Due Diligence	Estruturação/ Aquisição	Gestão/ Monitoramento
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplo relacionamento com diversos <i>players</i> locais;</li> <li>▪ Sinergia com outras Áreas da Vinci no processo de originação/identificação de oportunidades;</li> <li>▪ Análise macro setorial (<i>top-down</i>), dinâmicas, regulação, riscos e tendências;</li> <li>▪ Filtro das oportunidades de investimento com melhores atributos e aderência aos mandatos/PI dos fundos;</li> <li>▪ Avaliação inicial da estrutura e fundamento da operação, capacidade de pagamento, governança e riscos;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Análise fundamentalista, quantitativa e qualitativa dos emissores, contrapartes e acionistas/partes relacionadas;</li> <li>▪ Análise de balanços, relatórios de rating, questionários de <i>due diligence</i>, <i>background checks</i>, restritivos, big-data, etc.;</li> <li>▪ Reuniões com o <i>management</i>, consultores, engenheiros, etc... Realização de visitas/data-room para avaliar o ativo-alvo;</li> <li>▪ Elaboração de modelo com projeções financeiras;</li> <li>▪ Análise de garantias, laudos, relatórios e pareceres do processo de <i>due diligence</i>;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seleção de estruturas e instrumentos mais eficientes, com mitigação de riscos através de <i>covenants</i> e garantias;</li> <li>▪ Definição das condições finais da operação e precificação com base em fundamento e valor relativo;</li> <li>▪ Aprovação em Comitê de Investimentos interno ;</li> <li>▪ Construção do portfólio com base nos fundamentos dos ativos, relação retorno-risco, nível de convicção, diversificação, liquidez e estratégia de saída.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revisão e monitoramento contínuo dos ativos do fundo e das condições de mercado, risco de crédito e suficiência de garantias;</li> <li>▪ Controle de exposições, limites de diversificação e parâmetros de risco;</li> <li>▪ Controle de obrigações, eventos, <i>covenants</i>, e participação ativa em AGDs;</li> <li>▪ Realocação em função de fundamentos e <i>valuation</i>;</li> <li>▪ Extração de valor no mercado secundário com objetivo de explorar oportunidades e ineficiências de mercado.</li> </ul>

Fonte: Gestor

A Vinci Gestora de Recursos possui uma Política ASG para o segmento de crédito que leva em consideração os seguintes aspectos:

No aspecto ambiental, nosso processo de análise procura abordar temas referentes: (i) à condução de negócios e ao estabelecimento de parcerias com altos níveis de desempenho ambiental; (ii) ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais; (iii) à redução do impacto ambiental; e (iv) à preservação dos recursos naturais.

No aspecto social, nosso processo de análise procura abordar temas referentes: (i) ao tratamento das pessoas com dignidade e respeito em um local de trabalho seguro; (ii) ao respeito ao direito dos trabalhadores, cumprindo as leis e regulamentos relevantes relativos à compensação, horário de trabalho, períodos de descanso, oportunidades iguais, diversidade, anti-discriminação e outros benefícios e bem-estar; (iii) ao respeito aos direitos humanos, prevenindo o trabalho infantil e forçado; (iv) ao fornecimento de um local de trabalho seguro e saudável, em conformidade com a legislação nacional e local; (v) a melhora do conhecimento e das habilidades dos funcionários, que podem incluir treinamento interno e externo e cursos oferecidos pela empresa; (vi) ao gerenciamento do risco social da cadeia de suprimentos das empresas do portfólio; e (vii) ao envolvimento com stakeholders relevantes do setor, diretamente ou por meio de representantes de empresas do portfólio, conforme apropriado.

No aspecto governança, nosso processo de análise procura abordar temas referentes: (i) à condução dos negócios e estabelecimento de parcerias de maneira ética em todos os momentos; (ii) ao estabelecimento de auditorias anuais independentes e à divulgação transparente de demonstrações financeiras de empresas do portfólio ou outros veículos de investimento; (iii) à criação de estruturas eficazes de governança e administração; (iv) ao cumprimento das leis anticorrupção e regulamentações referentes à prevenção e combate ao suborno, extorsão fraude e lavagem de dinheiro; e (v) ao fornecimento de informações aos sócios do Grupo Vinci sobre assuntos relacionados a ESG, trabalhando para promover maior transparência sobre as atividades da Vinci.

No processo de investimento, a equipe de gestão também conta com auxílio do Departamento de Compliance na realização de *background check* dos ativos que estão sendo avaliados de forma prévia à tomada de decisão, sendo que o comitê de investimentos é responsável por avaliar os riscos relacionados à operação (ex. ESG, reputação, imagem, regulatórios etc.) e o seu grau de aderência aos mandatos dos fundos.

## RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador e Custodiante, do Escriturador, do Cogestor 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, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR 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, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR E O COGESTOR

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Cogestor 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, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, 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 e de outros fundos administrados pelo Administrador, 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 – Comissionamento”, na página 47 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

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

### RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE

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

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse 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, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos pelo Gestor, 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, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, 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.



O Coordenador Líder e o Gestor 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 AUDITOR INDEPENDENTE**

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **RELACIONAMENTO ENTRE O COGESTOR E O COORDENADOR LÍDER**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Cogestor 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 Cogestor 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 Cogestor, 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 Cogestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

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

O Coordenador Líder e o Cogestor 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 COGESTOR E O AUDITOR INDEPENDENTE**

O Cogestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Cogestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### ***Conflito de Interesses***

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

A contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM 472, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento do Valor da Nova Cota.





## ANEXOS

**ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

**ANEXO II** REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

**ANEXO III** INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA

**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 ANUAL

**ANEXO VIII** PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO PARVATI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófaro Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, nº 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 PARVATI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;




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

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

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

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

São Paulo, 19 de fevereiro de 2021.

DocuSigned by:  
Rodrigo Martins Cavalcante  
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830  
CPF: 16913257830  
Data/Hora da Assinatura: 19/02/2021 | 18:50:50 BRT  


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



**REGULAMENTO DO**  
**PARVATI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



**Regulamento do**  
**PARVATI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**ÍNDICE**

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES .....	3
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO .....	8
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....	14
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	14
CAPÍTULO V - DA GESTÃO.....	16
CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	19
CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO .....	21
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	21
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....	22
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	25
CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO.....	26
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	32
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO .....	41
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....	47
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	50
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	52
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	52
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS .....	54
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	57
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS .....	61





**REGULAMENTO DO**  
**PARVATI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º:** O PARVATI 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, seu(s) Suplemento(s) e **pelas disposições legais e regulatórias**, , pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.**Parágrafo 1º:** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 2** Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

**Parágrafo 3** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

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

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

**“Auditor Independente”:** GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na 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;

“**B3**”: B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, Centro, CEP 01010-901

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

“**Chamada de Capital**”: cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante solicitação prévia do Gestor, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, os Cotas subscritas, limitado ao montante máximo de subscrição das Cotas do Fundo. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição.

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

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

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

“**Custodiante**”: dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a



integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo - SP; (ii) aqueles sem expediente na B3.

“**Distribuidor**”: o **Administrador** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

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

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

“**Fundo**”: o **PARVATI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo 4º**: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.



**Parágrafo 5º:** Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II - dispensar a elaboração de prospecto;

III - a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV - dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

## **CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:



- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;



VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

XII - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;

b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.





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

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

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

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

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

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

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

- III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

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

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor



especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

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



### CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

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

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

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

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

### CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Artigo 12** O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.





**Parágrafo 1º:** 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 2º:** 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 3º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 4º:** 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 5º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 6º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.



**Parágrafo 7º:** 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 8º:** 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 9º:** 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 10:** 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 11:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 12:** O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

## CAPÍTULO V - DA GESTÃO



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

**Parágrafo 1º:** São obrigações do gestor:

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



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

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

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

**Parágrafo 4º:** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do





direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Parágrafo 5º:** O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

**Parágrafo 6º:** Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

## CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 14** As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

**Parágrafo 1º** - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 2º** - 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 Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de



serviços de custódia.

**Parágrafo 3º** - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

**Artigo 15** As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

**Parágrafo Único:** Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

**Artigo 16** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

**Artigo 17** Além do disposto no Artigo 14, Parágrafo 1º, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

I - decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e

II - Identificação de oportunidades de negócio, orientação ao Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

**Parágrafo Único:** Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do



Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

**Artigo 18** A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

## **CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 19** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

## **CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 20** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo;  
e
- II - a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.



**Parágrafo 1º:** O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

**Parágrafo 3º:** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

**Artigo 21** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

## **CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 22** Poderão constar do patrimônio do Fundo:





I - Ativos Imobiliários; e

II - Outros Ativos, quais sejam:

- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
- c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
- e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) letras hipotecárias;
- h) letras de crédito imobiliário; e
- i) letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo 1º:** É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.



**Parágrafo 2º:** Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

**Parágrafo 3º:** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**Parágrafo 4º:** O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

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

- 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 Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**Artigo 23** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:



I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

## CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Artigo 24** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

**Parágrafo Único:** Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

**Artigo 25** Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à



transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

**Artigo 26** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

## CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 27** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**Parágrafo Único:** Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e





aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá



ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco tributário** - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do



dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como





rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, 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.

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Artigo 26** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 28** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
- (v) emissão de novas cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 39 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;



- (x) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);
- (xiv) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;
- (xv) operações com Partes Relacionadas.

**Parágrafo 2º:** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.

**Parágrafo 3º:** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 4º:** O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.



**Parágrafo 5º:** O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1º:** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º:** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º:** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

I - ser Cotista do Fundo;



- II - não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza ;
- IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 30** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo 1º:** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.





**Parágrafo 3º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 4º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas 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 Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

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



I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 31** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

**Artigo 32** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 3º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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



**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 6º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo 7º:** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo 8º:** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

**Parágrafo 9º:** O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.



**Parágrafo 10:** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 11:** É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

**Parágrafo 12:** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Parágrafo 13:** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador ou o seu Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e



VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 14:** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III - todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 15:** A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

**Parágrafo 16:** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Artigo 33** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo 1º:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2º:** Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.





**Artigo 34** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

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

**Artigo 35** As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do “Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

**Parágrafo 2º:** As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

**Parágrafo 3º:** Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

**Artigo 36** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.



**Artigo 37** O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 38** Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

**Parágrafo Único:** Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

**Artigo 39** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), já considerando o valor das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante



laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

**Parágrafo 2º:** Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 3º:** O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

**Parágrafo 4º:** Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

**Parágrafo 5º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de 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.

**Parágrafo Único:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**Artigo 41** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:



- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

**Artigo 42** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

**Artigo 43** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

**Artigo 44** A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante



de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Parágrafo 3º:** A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

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

**Parágrafo 4º:** Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 5º:** A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

**Parágrafo 6º:** O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 7º:** Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.





**Artigo 45** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo 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 senão pela liquidação antecipada do Fundo.

**Artigo 47** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

**Parágrafo Único:** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

**Artigo 48** O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Artigo 49** Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

**Parágrafo Único:** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 50** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.



## CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 51** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Parágrafo Único:** Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 52** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 53** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

**Artigo 54** Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo 1º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

**Parágrafo 2º:** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:



I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 55** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 56** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando 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 dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 31 deste Regulamento.

.

**Parágrafo 6º:** O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

- I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que 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;





IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**Artigo 58** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e



IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

## **CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 59** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 60** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 61** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

**Parágrafo Único:** A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

## **CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 62** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em



balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**Artigo 63** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Único:** Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do 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.

## CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 64** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

**Parágrafo Único:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Artigo 65** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

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

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do auditor independente.
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;



V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

**Parágrafo 3º:** As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 66** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III - fatos relevantes.

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;





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

**Parágrafo 1º** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2º** Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

**Artigo 67** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 68** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

**Parágrafo 1º:** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio



físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo 2º:** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 69** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 70:** Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website [www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br).

**Parágrafo 1º:** O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

**Parágrafo 2º:** O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.



**Artigo 71:** O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 (“CAM-B3”) de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as “Regras”) em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

**Parágrafo 1º:** O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze ) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

**Parágrafo 2º:** A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

**Parágrafo 3º:** A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.



**Parágrafo 4º:** O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

**Parágrafo 5º:** Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

**Parágrafo 6º:** Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo 80 ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

**Parágrafo 7º:** Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se



submetem nos termos do Parágrafo 6 acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

**Parágrafo 8º:** A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

**Parágrafo 9 º:** A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.





**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO**  
**PARVATI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

<b>Quantidade de Cotas:</b>	Serão emitidas até [...] ([...]) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
<b>Valor da Cota:</b>	O preço de emissão das cotas será de R\$ [...],00 ([...]reais), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização (" <u>Valor da Cota</u> ").
<b>Volume Total da Oferta:</b>	O valor total da emissão será de até R\$ [...]00 ([...] de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b>	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [...] ([...]mil) cotas, totalizando o montante de R\$ [...],00 ([...]de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
<b>Investimento Mínimo</b>	Não haverá aplicação mínima por investidor.
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Classe de Cotas:</b>	Única
<b>Remuneração / Benchmark:</b>	[...]% ([...] por cento) ao ano, exponencial, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.



<b>Forma de Distribuição:</b>	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> "), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Forma de Integralização:</b>	As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Período de Colocação:</b>	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Público Alvo</b>	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.



--	--

4

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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO  
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

São Paulo, 23 de março de 2022.

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES .....	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO .....	8
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR .....	8
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE .....	10
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO .....	13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL .....	16
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR .....	16
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....	17
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES .....	19
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS-ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIROS .....	20
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	20
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES .....	21
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	21
CAPÍTULO XVI – RESGATES .....	24
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO .....	24
CAPÍTULO XVIII – RISCOS .....	24
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS .....	25
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	26
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	27
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO .....	29
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO .....	29
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL .....	29
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES .....	35
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO .....	36
CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA .....	38
CAPÍTULO XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA .....	38
CAPÍTULO XXIX – FORO .....	38
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	39

**REGULAMENTO DO**  
**VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 41.081.374/0001-66

**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.

<b>Administrador</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos-Alvo</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 6.1 deste Regulamento.
<b>Ativos Financeiros</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 6.3 deste Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	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.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 15.8 deste Regulamento.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros

	publicado pela ANBIMA, ou o código que venha a substituí-lo, conforme vigente de tempos em tempos.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Cogestor</b>	<b>Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i> , por meio do qual o Fundo contrata o Gestor e o Cogestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<b>Custodiante</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Dia Útil</b>	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.
<b>Escriturador</b>	Instituição, devidamente habilitada, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
<b>Formador de Mercado</b>	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.
<b>Fundo</b>	Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Gestor</b>	<b>Vinci Gestora de Recursos Ltda.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 11.077.576/0001-73, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM conforme Ato Declaratório nº 10.796, de 30 de dezembro de 2009.
<b>Instituições Financeiras Autorizadas</b>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<b>Instrução CVM nº 400/03</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

<b>Instrução CVM nº 472/08</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 476/09</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 516/11</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 539/13</b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Oferta Pública</b>	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.
<b>Oferta Restrita</b>	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.
<b>Ofertas</b>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Patrimônio Mínimo Inicial</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 15.5 deste Regulamento.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Cogestor 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, do Cogestor 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, do Cogestor 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.
<b>Política de Investimento</b>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	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.



<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.5. deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Valor de Mercado</b>	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 administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do Gestor, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

### **2.2. GESTOR E COGESTOR**

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, nos termos do disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que, especificamente no que se refere ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, o Cogestor prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor.

### **2.3. CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**2.3.1.** A custódia dos Ativos-Alvo e 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-Alvo e 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.** Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente 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 eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

**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.

## **CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR E DO COGESTOR**

**4.1.** O Gestor e o Cogestor, no que lhe for aplicável, deverão, 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-Alvo e 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) celebrar os 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, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- 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;
- vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na 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;
- viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos-Alvo, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- x) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo; e
- xi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vincipartners.com>.

**4.2.** O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor e ao Cogestor para que estes adquiram os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

**4.3.** O Gestor e/ou o Cogestor, conforme o caso, se verificarem potencial conflito de interesses, deixarão de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

**4.4.** O Gestor e o Cogestor exercerão o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o Gestor e o Cogestor tomarão as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**4.5.** Sem prejuízo das atribuições definidas neste Capítulo, o Gestor e o Cogestor serão solidariamente responsáveis, em relação ao Administrador e aos cotistas do Fundo, pelos atos de gestão compartilhada do Fundo.

**4.6.** A estrutura de gestão compartilhada permite a utilização de gestores especializados em seus respectivos mercados de

atuação de forma complementar e tornando a gestão ainda mais qualificada. Esta estrutura, contudo, pode excepcionalmente gerar uma situação de potencial conflito entre os gestores em razão de decisões de investimento divergentes. Nesta hipótese, o Administrador poderá atuar como árbitro para a solução de decisões de investimentos conflitantes, sempre garantindo o melhor interesse para o Fundo e seus Cotistas.

**O GESTOR E O COGESTOR DESTE FUNDO ADOTAM POLÍTICAS DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, AS QUAIS DISCIPLINAM OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAIS POLÍTICAS ORIENTAM AS DECISÕES DO GESTOR E DO COGESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS-ALVO QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

## **CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

**5.1.** O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

## **CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**

**6.1.** O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos-Alvo”).

**6.1.1.** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

**6.1.2.** O Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**6.1.3.** Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

**6.1.4.** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

**6.1.5.** Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6., abaixo.

**6.1.6.** Caso o Gestor não encontre Ativos-Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

**6.2.** A cada nova emissão de Cotas do Fundo, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador ou do Gestor.

**6.3.** 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 Ativos-Alvo, 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; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis 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, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

**6.3.1.** O Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.3.2.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos-Alvo poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros,



sem qualquer limitação em relação à diversificação.

**6.4.** 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.

**6.5.** 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.

**6.6.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

**6.6.1.** No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.6.2.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

**6.7.** Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.8.** Adicionalmente, tendo em vista que o Gestor e o Cogestor exercem uma gestão ativa sobre os Ativos-Alvo e sobre os Ativos Financeiros integrantes da carteira, poderá haver situações em que o Fundo estará impedido de negociar com determinados ativos em decorrência de vedações existentes nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas à negociação de valores mobiliários de posse de informação privilegiada e não pública.

**6.9.** O Administrador, o Gestor e o Cogestor, conforme aplicável e observado o escopo de atuação de cada um, nos termos deste Regulamento, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e execução da Política de Investimento, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros para o Fundo; e
- d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

## CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

**7.1.** O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos 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\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

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

**7.2.** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Cogestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

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

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

**7.5.** Além da Taxa de Administração, o Gestor e o Cogestor farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da 2ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor e Cogestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Lucro caixa do mês} * \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o “X”:

- X =
- a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano
  - a.1. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 2% e 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
  - b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
  - c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente). Caso não tenha atingido performance, será adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior(es), e deverá ser considerada a Média IMAB5 dos respectivos períodos acumulados sem performance.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados *pro rata temporis* no período de apuração.

**7.5.1.** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e

dezembro.

**7.5.2.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**7.5.3.** Entende-se por “valor da cota do Fundo” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

**7.5.4.** O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no subitem 7.5., acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

**7.5.5.** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

**7.6.** Na hipótese de destituição do Gestor ou do Cogestor, conforme o caso, sem Justa Causa, o Gestor ou o Cogestor, conforme o caso, receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7.1., acima a que o Gestor ou o Cogestor, conforme o caso, faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“Remuneração de Descontinuidade”).

**7.7.** Para os fins do item 7.6., acima, considerar-se-á “Justa Causa”, conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

**7.8.** A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 7.6. será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ou ao Cogestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor ou ao Cogestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor ou do Cogestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 7.6. acima,— sendo certo, desse modo,

que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

## **CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL**

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

## **CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**9.1.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor e do Cogestor:

- a) providenciar, conforme o caso, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos eventualmente 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;
- b) 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;
- c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- d) 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;
- e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- i) dar, desde que requisitado pelo Gestor ou pelo Cogestor, representação legal para o exercício do direito de voto

em assembleias dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor ou pelo Cogestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

- j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l) conforme orientação do Gestor ou do Cogestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- n) observar as recomendações do Gestor e do Cogestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as Cotas.

**9.1.1.** Os serviços a que se refere o inciso “i” da alínea “o” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

## **CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COGESTOR**

**10.1.** O Administrador, o Gestor ou o Cogestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

**10.2.** O Administrador poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**10.3.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador pela CVM, conforme aplicável, este fica obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



**10.3.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item (i) do item 10.3 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

**10.3.2.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**10.3.3.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no subitem (ii) do item 10.3 acima.

**10.3.4.** Aplica-se o disposto no subitem (ii) do item 10.3 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação ou a incorporação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, respeitado o prazo previsto o item 10.5 abaixo.

**10.3.4.1.** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte inicial do subitem 10.3.4. acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

**10.3.5.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**10.3.6.** Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

**10.3.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel eventualmente integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**10.3.8.** A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**10.4.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte

das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que eventualmente componham o portfólio do Fundo.

**10.4.1.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Cogestor, o Gestor assumirá integralmente as atividades de gestão da carteira do Fundo, não sendo necessária, neste caso, a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de substituto para o Cogestor.

**10.5.** A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

**10.6.** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.5 acima, o que ocorrer primeiro.

**10.7.** No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

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

## **CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES**

**11.1.** É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Cogestor, 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 o Cogestor ou o 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

- xiii) em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; 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-ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIROS**

**12.1.** Os Ativos-Alvo e 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 ou 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 eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo 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 eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

**13.5.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo 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; (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.** A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam subscritas e integralizadas Cotas totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte 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, o 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\$ 10.000.000.000,00 (dez 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 nos itens 15.8.2. e 15.8.3. abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a concessão de eventual direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

**15.8.2.** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor (mediante orientação ao Administrador) ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

**15.8.3.** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8. acima, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, devendo ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, necessários ao exercício de tal direito de preferência, e o prazo para exercício do direito de preferência de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis. No âmbito da 2ª emissão de Cotas do Fundo, os Cotistas não terão qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das referidas Cotas.

**15.8.4.** O direito de preferência mencionado no item 15.8.3, acima, deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, sendo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a nova emissão de Cotas.

**15.8.5.** Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, devendo ser observados, para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**15.9.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor ao Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 14, §2º 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, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público alvo.

**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.** Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição ou o compromisso de investimento, conforme aplicável e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (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, se assim deliberado pela Assembleia Geral. 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 documento que o valha ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.



**15.15.1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou documento que o valha, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou documento que o valha.

**15.16.** As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado 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-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**17.2.** O critério de apuração dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante.

**17.3.** No caso de imóveis que venham eventualmente a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição acompanhado de laudo de avaliação, previamente analisado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

## **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 ativos 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** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) Taxa de Performance; (iii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iv) 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; (v) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (vi) honorários e despesas do Auditor Independente; (vii) 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; (viii) 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; (ix) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (x) 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, do Gestor e/ou do Cogestor no exercício de suas respectivas funções; (xi) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xii) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xv) 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; (xvi) despesas com o registro de documentos em cartório; (xvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xviii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

**19.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

**19.2.** 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.

**19.3.** 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 de títulos e valores mobiliários; 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.brtrust.com.br](http://www.brtrust.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 e/ou de correspondência física.

**20.9.** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave- pública. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

## **CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**21.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**21.2.** Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendações do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços ou balancetes relativos aos períodos encerrados em 30 de junho de 31 de dezembro (ou documento equivalente, ainda que trimestral, que consolide as referidas informações semestrais, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

**21.2.1.** Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, 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.

**21.2.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 15.3 acima.

**21.2.4** Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos, realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

**21.3.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

**21.4.** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros 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 Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros.

**21.5.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos-Alvo e/ou 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 e o Cogestor adotam políticas de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, as quais disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dará, desde que requisitado pelo Gestor ou pelo Cogestor, 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.

22.1.1. Tendo em vista a atribuição do Cogestor estipulada no item 2.2., acima, este somente exercerá o direito de voto em assembleias gerais dos emissores de cotas de fundos de investimento imobiliário que compõem a carteira do Fundo, cabendo ao Gestor o exercício do direito de voto nas assembleias gerais dos emissores dos demais ativos integrantes da carteira do Fundo.

## **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, o Gestor e o Cogestor 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 e/ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**24.2.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas, observado que, em caso de permissão legal ou regulatória para a realização de assembleias em prazos inferiores aos acima estabelecidos, a convocação poderá não observar os prazos mínimos acima descritos.

**24.2.1.** Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

**24.3.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

**24.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**24.5.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- I em sua página na rede mundial de computadores;
- II no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**24.6.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima incluem, 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 Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**24.7.** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.5 incluem:

- I.declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II.as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**24.8.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**24.9.** Sem prejuízo das demais competências previstas expressamente neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar exclusivamente sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) 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, § 2º, 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 da Assembleia Geral ordinária, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**24.10.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III – envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

**24.10.1.** As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**24.10.2.** A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**24.11.** Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**24.11.1.** O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**24.11.2.** O percentual de que trata o item 24.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**24.11.3.** Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**24.13.** 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.

**24.13.3.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I ser Cotista;

II não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor, Cogestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor, Cogestor 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.

**24.13.4.** 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 física ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**24.13.5.1.** 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.

**24.13.6.** 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.

**24.13.7.** 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.

**24.13.8.** 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.

**24.13.9.** Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

**24.14.** 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 e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- I Administrador, Gestor ou Cogestor;
- II os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Cogestor;

- III empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Cogestor, 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 paralização das atividades dos imóveis;
- 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, do Cogestor ou do 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 a alienação da totalidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio 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, sendo certo que a entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, se for o caso, deverá ser realizada fora do ambiente administrado pela B3.

**26.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**26.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

**26.5.1.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**26.5.2.** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**26.5.3.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

**26.5.4.** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**26.6.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**26.6.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**26.7.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

#### **CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**27.1.** 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 XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

**28.1.** 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 XXIX – FORO**

**29.1.** 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, 23 de março de 2022.

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

**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

<b>Número da Emissão:</b>	1ª (primeira) emissão de cotas.
<b>Classe de Cota:</b>	Única.
<b>Quantidade de Cotas:</b>	Serão emitidas, inicialmente, até 3.000.000 (três milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
<b>Valor da Cota:</b>	O preço de emissão das Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Taxa de Distribuição Primária:</b>	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na primeira emissão de cotas do Fundo. Os gastos da distribuição primária da primeira emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.
<b>Volume Total da Oferta:</b>	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b>	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
<b>Investimento Mínimo</b>	Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando

	automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Período de Colocação:</b>	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Público Alvo</b>	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> " e " <u>Investidores Profissionais</u> "), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

**INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro

Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

**Nº 2.228.266 de 23/03/2022**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **4 (quatro) páginas**, foi apresentado em 23/03/2022, o qual foi protocolado sob nº 2.233.067, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.228.266** no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

### Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO ELETRÔNICO

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

FELIPE LOURENCO MOURA LIMA:(Padrão: ICP-Brasil)  
SERGIO LUIZ VERARDI DIAS:(Padrão: ICP-Brasil)  
DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ:(Padrão: ICP-Brasil)  
DocuSign®, Inc.:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 23 de março de 2022

**Assinado eletronicamente**

Rubens Fernandes da Rocha

Escrevente Autorizado

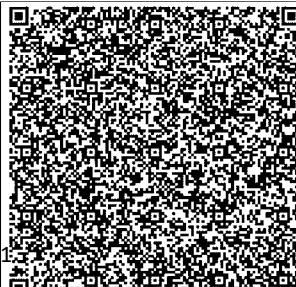
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84



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 qr code.

**10201511975711530**



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

**1111464TIBC000013211CA22T**

DocuSign Envelope ID: 1191DA29-0306-4186-B834-B7A0EFB7F79F

## VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.081.374/0001-66

### ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 15 DE FEVEREIRO DE 2022

**I. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 15 dias do mês de fevereiro do ano de 2022, às 10:00 horas, na sede da instituição administradora do **VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 41.081.374/0001-66 ("Fundo"), a saber, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi.

**II. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação nos termos do item 24.4 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), tendo em vista a presença dos cotistas, representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

**III. PRESENÇA:** Presente à assembleia: (i) os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo conforme lista de presença anexa à presente ata ("Cotistas"); e (ii) representantes do Administrador.

**IV. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Sérgio Dias      Secretário: Felipe Lima.

**V. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a:

- (i) aprovação da distribuição primária das cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em classe e série únicas, a ser realizada no Brasil, 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, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da oferta, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e 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"), bem como seus principais termos e condições, incluindo: (a) o volume mínimo e máximo da Oferta, observado que a quantidade de cotas da 2ª Emissão poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas; (b) a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, em montante mínimo a ser definido na assembleia ("Montante Mínimo"), conforme recomendação do Administrador, do Gestor e do

DocuSign Envelope ID: 1191DA29-0306-4186-B834-B7A0EFB7F79F

Cogestor; (c) o preço de emissão das cotas da 2ª Emissão ou o seu critério de determinação, observado o disposto no item 15.8.2. do Regulamento; (d) a ausência da possibilidade de exercício do direito de preferência pelos atuais Cotistas do Fundo; (e) o regime de colocação das cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta; e (f) a destinação dos recursos da Oferta;

- (ii) autorização ao Administrador, ao Gestor e ao Cogestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

**VI. DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia, os Cotistas, por unanimidade e sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberaram:

- (i) No que se refere ao item "i" da Ordem do Dia, aprovaram a realização da 2ª Emissão e da Oferta, com as seguintes principais características:

a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das cotas da 2ª Emissão ("Novas Cotas"), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, abaixo indicado, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar na Oferta ("Coordenadores Contratados"), bem como de 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 e com os Coordenadores Contratados, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

b) **Registro para Distribuição e Negociação das 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;

c) **Montante Total da Oferta:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em função da emissão, na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, de um lote adicional equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas ("Novas Cotas Adicionais"); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

<

DocuSign Envelope ID: 1191DA29-0306-4186-B834-B7A0EFB7F79F

d) **Valor da Cota:** O preço de emissão das Novas Cotas será definido tendo como referência o valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo, com base em data a ser definida nos respectivos documentos da Oferta, conforme previsto no artigo 15.8.2 do Regulamento ("Valor da Cota");

e) **Série e Classe:** Série e classe únicas;

f) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas Novas Cotas que perfaçam, no mínimo, o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400/03 ("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;

g) **Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, uma taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo, a ser definido nos documentos da Oferta, sobre o Valor da Cota integralizado pelo investidor da Oferta, 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 Montante 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;

h) **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;

i) **Direito de Preferência:** Nos termos do item 15.8.3. do Regulamento, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na aquisição das Novas Cotas da 2ª Emissão;

j) **Público Alvo da Oferta:** As Novas Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por investidores institucionais e investidores não institucionais, conforme a serem definidos nos documentos da Oferta;

DocuSign Envelope ID: 1191DA29-0306-4186-B834-B7A0EFB7F79F

k) **Prazo da Oferta:** Até 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

l) **Coordenador Líder:** A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

m) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(ii) Por fim, autorizaram o Administrador, o Gestor e o Cogestor a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias acima deliberadas.

**VII. ENCERRAMENTO DA ASSEMBLEIA, LAVRATURA E LEITURA DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, e achada conforme e por todos assinada.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

DocuSigned by:  
Sergio Luiz Verardi Dias  
Signed By: SERGIO LUIZ VERARDI DIAS  
CPF: 22218655643  
Signo Time: 23/03/2022 | 10:54:06 BRT  
ICP-Brasil  
60CERD83488943508F9AA897C7488377  
Sérgio Dias  
Presidente

DocuSigned by:  
Felipe Lourenço Moura Lima  
Assinado por: FELIPE LOURENÇO MOURA LIMA  
CPF: 387865594415  
DataHora da Assinatura: 23/03/2022 | 10:39:43 BRT  
ICP-Brasil  
33396EBEBE4E4705658ED034C169D6F3  
Felipe Lima  
Secretário

DocuSigned by:  
DANIELA ASSARITO BOMFACIO BOROVICZ  
Assinado por: DANIELA ASSARITO BOMFACIO BOROVICZ  
CPF: 32033464895  
Hora de assinatura: 23/03/2022 | 12:04:48 BRT  
ICP-Brasil  
8D2AE9CC1C2045EB86A8614CB7A81D1D  
**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administrador



**VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 41.081.374/0001-66

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS****REALIZADA EM 23 DE MARÇO DE 2022**

**I. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 23 dias do mês de março do ano de 2022, às 10:00 horas, na sede da instituição administradora do **VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 41.081.374/0001-66 ("Fundo"), a saber, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi.

**II. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação nos termos do item 24.4 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), tendo em vista a presença dos cotistas, representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

**III. PRESENÇA:** Presente à assembleia: (i) os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo conforme lista de presença anexa à presente ata ("Cotistas"); e (ii) representantes do Administrador.

**IV. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Sergio Dias; Secretário: Bruno Silva

**V. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) Em decorrência das deliberações tomadas no âmbito da *Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas*, realizada em 15 de fevereiro de 2022 ("Aprovação da Oferta"), por meio da qual foi aprovada a oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em classe e série únicas, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sob o regime de melhores esforços, 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"), a fixação do preço de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por cota objeto da Oferta ("Valor da Cota"), bem como a retificação dos subitens "c", "d", "f" e "g" das deliberações tomadas no âmbito da Aprovação da Oferta, em razão da fixação do Valor da Cota e exclusão da Taxa de Distribuição Primária, e ratificação dos demais termos e condições da Oferta;

(ii) A alteração do Regulamento e sua consolidação na forma do Anexo A à presente ata, o que inclui determinadas alterações espontâneas, bem como alterações realizadas com o objetivo de atender às exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários, e pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no âmbito do processo de registro da Oferta, sendo que foram realizadas as seguintes alterações no Regulamento: **(a)** alteração do público alvo do Fundo, nos termos do item 3.1; **(b)** inclusão do item 6.9; **(c)** alteração da Taxa de Performance, conforme prevista no item 7.5, do Regulamento, e seus respectivos subitens; **(d)** alteração do item 15.8.3; **(e)** inclusão do item 15.8.4; **(f)** renumeração e alteração do item 15.8.5 (antigo item 15.8.4); **(g)** alteração do item 15.16; **(h)** alteração do item 19; **(i)** inclusão do item 21.2.4; e **(j)** alteração do item 26.4; e

(iii) autorização ao Administrador, ao Gestor e ao Cogestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

**VI. DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia, os Cotistas, por unanimidade e sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberaram por:

(i) No que se refere ao item “i” da Ordem do Dia, em razão da fixação do Valor da Cota e exclusão da Taxa de Distribuição Primária, aprovar a re-ratificação dos termos e condições da Oferta, de acordo com as seguintes características:

a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das cotas da 2ª Emissão (“Novas Cotas”), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, abaixo indicado, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar na Oferta (“Coordenadores Contratados”), bem como de 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 e com os Coordenadores Contratados, “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

b) **Registro para Distribuição e Negociação das 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;

c) **Montante Total da Oferta:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), equivalente a 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em função da emissão, na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, de um lote adicional equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas ("Novas Cotas Adicionais"); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

d) **Valor da Cota:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota ("Valor da Cota");

e) **Série e Classe:** Série e classe únicas;

f) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas Novas Cotas que perfaçam, no mínimo, o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), equivalente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400/03 ("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;

g) **Custos de Distribuição:** Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

h) **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;

i) **Direito de Preferência:** Nos termos do item 15.8.3. do Regulamento, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na aquisição das Novas Cotas da 2ª Emissão;

j) **Público Alvo da Oferta:** As Novas Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por investidores institucionais e investidores não institucionais, conforme a serem definidos nos documentos da Oferta;

k) **Prazo da Oferta:** Até 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

l) **Coordenador Líder:** A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada; e

m) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(ii) Aprovar as alterações ao Regulamento do Fundo, conforme indicadas no item "ii" da Odem do Dia, bem como a consolidação do Regulamento do Fundo conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento; e

(iii) Por fim, autorizar o Administrador, o Gestor e o Cogestor a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias acima deliberadas.

**VII. ENCERRAMENTO DA ASSEMBLEIA, LAVRATURA E LEITURA DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, e achada conforme e por todos assinada.

São Paulo, 23 de março de 2022.

DocuSigned by:

*Sergio Luiz Verardi Dias*

60CE8D834B89435...

Sergio Dias

*Presidente*

DocuSigned by:

*Bruno Gomes Soares Silva*

0E9F9A97E759496...

Bruno Silva

*Secretário*

DocuSigned by:

*Daniela Assarito Bonifácio Borovick*

6D2AE9CC1C2045E...

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

*Administrador*

**ANEXO A**  
**REGULAMENTO CONSOLIDADO**  
**VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO DO  
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

São Paulo, 23 de março de 2022.



## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES .....	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO .....	8
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR .....	8
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE .....	10
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO .....	13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL .....	16
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR .....	16
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....	17
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES .....	19
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS-ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIROS .....	20
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	20
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES .....	21
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	21
CAPÍTULO XVI – RESGATES .....	24
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO .....	24
CAPÍTULO XVIII – RISCOS .....	24
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS .....	25
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	26
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	27
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO .....	29
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO .....	29
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL .....	29
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES .....	35
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO .....	36
CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA .....	38
CAPÍTULO XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA .....	38
CAPÍTULO XXIX – FORO .....	38
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	39

**REGULAMENTO DO**  
**VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 41.081.374/0001-66

**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.

<b>Administrador</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos-Alvo</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 6.1 deste Regulamento.
<b>Ativos Financeiros</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 6.3 deste Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	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.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 15.8 deste Regulamento.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros

	publicado pela ANBIMA, ou o código que venha a substituí-lo, conforme vigente de tempos em tempos.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Cogestor</b>	<b>Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i> , por meio do qual o Fundo contrata o Gestor e o Cogestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<b>Custodiante</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Dia Útil</b>	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.
<b>Escriturador</b>	Instituição, devidamente habilitada, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
<b>Formador de Mercado</b>	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.
<b>Fundo</b>	Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Gestor</b>	<b>Vinci Gestora de Recursos Ltda.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 11.077.576/0001-73, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM conforme Ato Declaratório nº 10.796, de 30 de dezembro de 2009.
<b>Instituições Financeiras Autorizadas</b>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<b>Instrução CVM nº 400/03</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

<b>Instrução CVM nº 472/08</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 476/09</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 516/11</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 539/13</b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Oferta Pública</b>	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.
<b>Oferta Restrita</b>	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.
<b>Ofertas</b>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Patrimônio Mínimo Inicial</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 15.5 deste Regulamento.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Cogestor 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, do Cogestor 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, do Cogestor 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.
<b>Política de Investimento</b>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	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.

<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.5. deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Valor de Mercado</b>	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 administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do Gestor, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

### **2.2. GESTOR E COGESTOR**

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, nos termos do disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que, especificamente no que se refere ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, o Cogestor prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor.

### **2.3. CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**2.3.1.** A custódia dos Ativos-Alvo e 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-Alvo e 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.** Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente 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 eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

**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.

## **CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR E DO COGESTOR**

**4.1.** O Gestor e o Cogestor, no que lhe for aplicável, deverão, 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-Alvo e 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) celebrar os 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, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- 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;
- vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na 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;
- viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos-Alvo, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- x) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo; e
- xi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vincipartners.com>.

**4.2.** O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor e ao Cogestor para que estes adquiram os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

**4.3.** O Gestor e/ou o Cogestor, conforme o caso, se verificarem potencial conflito de interesses, deixarão de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

**4.4.** O Gestor e o Cogestor exercerão o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o Gestor e o Cogestor tomarão as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**4.5.** Sem prejuízo das atribuições definidas neste Capítulo, o Gestor e o Cogestor serão solidariamente responsáveis, em relação ao Administrador e aos cotistas do Fundo, pelos atos de gestão compartilhada do Fundo.

**4.6.** A estrutura de gestão compartilhada permite a utilização de gestores especializados em seus respectivos mercados de

atuação de forma complementar e tornando a gestão ainda mais qualificada. Esta estrutura, contudo, pode excepcionalmente gerar uma situação de potencial conflito entre os gestores em razão de decisões de investimento divergentes. Nesta hipótese, o Administrador poderá atuar como árbitro para a solução de decisões de investimentos conflitantes, sempre garantindo o melhor interesse para o Fundo e seus Cotistas.

**O GESTOR E O COGESTOR DESTE FUNDO ADOTAM POLÍTICAS DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, AS QUAIS DISCIPLINAM OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAIS POLÍTICAS ORIENTAM AS DECISÕES DO GESTOR E DO COGESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS-ALVO QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

## **CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

**5.1.** O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

## **CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**

**6.1.** O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos-Alvo”).

**6.1.1.** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

**6.1.2.** O Fundo poderá adquirir os Ativos-Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**6.1.3.** Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

**6.1.4.** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

**6.1.5.** Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6., abaixo.

**6.1.6.** Caso o Gestor não encontre Ativos-Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

**6.2.** A cada nova emissão de Cotas do Fundo, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador ou do Gestor.

**6.3.** 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 Ativos-Alvo, 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; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis 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, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

**6.3.1.** O Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.3.2.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos-Alvo poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros,

sem qualquer limitação em relação à diversificação.

**6.4.** 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.

**6.5.** 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.

**6.6.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

**6.6.1.** No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.6.2.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

**6.7.** Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Cogestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.8.** Adicionalmente, tendo em vista que o Gestor e o Cogestor exercem uma gestão ativa sobre os Ativos-Alvo e sobre os Ativos Financeiros integrantes da carteira, poderá haver situações em que o Fundo estará impedido de negociar com determinados ativos em decorrência de vedações existentes nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas à negociação de valores mobiliários de posse de informação privilegiada e não pública.

**6.9.** O Administrador, o Gestor e o Cogestor, conforme aplicável e observado o escopo de atuação de cada um, nos termos deste Regulamento, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e execução da Política de Investimento, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros para o Fundo; e
- d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

## CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

**7.1.** O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos 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\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

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

**7.2.** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Cogestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

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

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

**7.5.** Além da Taxa de Administração, o Gestor e o Cogestor farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da 2ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor e Cogestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:



$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Lucro caixa do mês} * \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o “X”:

- X =
- a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano
  - a.1. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 2% e 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
  - b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
  - c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente). Caso não tenha atingido performance, será adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior(es), e deverá ser considerada a Média IMAB5 dos respectivos períodos acumulados sem performance.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados *pro rata temporis* no período de apuração.

**7.5.1.** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e

dezembro.

**7.5.2.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**7.5.3.** Entende-se por “valor da cota do Fundo” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

**7.5.4.** O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no subitem 7.5., acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

**7.5.5.** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

**7.6.** Na hipótese de destituição do Gestor ou do Cogestor, conforme o caso, sem Justa Causa, o Gestor ou o Cogestor, conforme o caso, receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7.1., acima a que o Gestor ou o Cogestor, conforme o caso, faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“Remuneração de Descontinuidade”).

**7.7.** Para os fins do item 7.6., acima, considerar-se-á “Justa Causa”, conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

**7.8.** A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 7.6. será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ou ao Cogestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor ou ao Cogestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor ou do Cogestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 7.6. acima,— sendo certo, desse modo,

que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

## **CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL**

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

## **CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**9.1.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor e do Cogestor:

- a) providenciar, conforme o caso, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos eventualmente 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;
- b) 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;
- c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- d) 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;
- e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- i) dar, desde que requisitado pelo Gestor ou pelo Cogestor, representação legal para o exercício do direito de voto

em assembleias dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor ou pelo Cogestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

- j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l) conforme orientação do Gestor ou do Cogestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- n) observar as recomendações do Gestor e do Cogestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as Cotas.

**9.1.1.** Os serviços a que se refere o inciso “i” da alínea “o” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

## **CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COGESTOR**

**10.1.** O Administrador, o Gestor ou o Cogestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

**10.2.** O Administrador poderá ser substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**10.3.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador pela CVM, conforme aplicável, este fica obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento; e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**10.3.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item (i) do item 10.3 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

**10.3.2.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**10.3.3.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no subitem (ii) do item 10.3 acima.

**10.3.4.** Aplica-se o disposto no subitem (ii) do item 10.3 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação ou a incorporação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, respeitado o prazo previsto o item 10.5 abaixo.

**10.3.4.1.** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte inicial do subitem 10.3.4. acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

**10.3.5.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**10.3.6.** Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

**10.3.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel eventualmente integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**10.3.8.** A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**10.4.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte

das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que eventualmente componham o portfólio do Fundo.

**10.4.1.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Cogestor, o Gestor assumirá integralmente as atividades de gestão da carteira do Fundo, não sendo necessária, neste caso, a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de substituto para o Cogestor.

**10.5.** A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

**10.6.** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.5 acima, o que ocorrer primeiro.

**10.7.** No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

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

## **CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES**

**11.1.** É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Cogestor, 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 o Cogestor ou o 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



- xiii) em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; 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-ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIROS**

**12.1.** Os Ativos-Alvo e 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 ou 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 eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo 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 eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

**13.5.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo 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; (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.** A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam subscritas e integralizadas Cotas totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte 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, o 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\$ 10.000.000.000,00 (dez 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 nos itens 15.8.2. e 15.8.3. abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a concessão de eventual direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

**15.8.2.** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor (mediante orientação ao Administrador) ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

**15.8.3.** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8. acima, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, devendo ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, necessários ao exercício de tal direito de preferência, e o prazo para exercício do direito de preferência de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis. No âmbito da 2ª emissão de Cotas do Fundo, os Cotistas não terão qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das referidas Cotas.

**15.8.4.** O direito de preferência mencionado no item 15.8.3, acima, deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, sendo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a nova emissão de Cotas.

**15.8.5.** Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, devendo ser observados, para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**15.9.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor ao Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 14, §2º 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, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público alvo.

**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.** Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição ou o compromisso de investimento, conforme aplicável e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (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, se assim deliberado pela Assembleia Geral. 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 documento que o valha ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

**15.15.1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou documento que o valha, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou documento que o valha.

**15.16.** As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado 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-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**17.2.** O critério de apuração dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante.

**17.3.** No caso de imóveis que venham eventualmente a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição acompanhado de laudo de avaliação, previamente analisado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

## **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 ativos 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** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) Taxa de Performance; (iii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iv) 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; (v) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (vi) honorários e despesas do Auditor Independente; (vii) 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; (viii) 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; (ix) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (x) 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, do Gestor e/ou do Cogestor no exercício de suas respectivas funções; (xi) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xii) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xv) 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; (xvi) despesas com o registro de documentos em cartório; (xvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xviii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

**19.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.



**19.2.** 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.

**19.3.** 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 de títulos e valores mobiliários; 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.brtrust.com.br](http://www.brtrust.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 e/ou de correspondência física.

**20.9.** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave- pública. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

## **CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**21.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**21.2.** Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendações do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços ou balancetes relativos aos períodos encerrados em 30 de junho de 31 de dezembro (ou documento equivalente, ainda que trimestral, que consolide as referidas informações semestrais, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

**21.2.1.** Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, 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.

**21.2.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 15.3 acima.

**21.2.4** Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos, realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

**21.3.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

**21.4.** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros 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 Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros.

**21.5.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos-Alvo e/ou 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 e o Cogestor adotam políticas de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, as quais disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dará, desde que requisitado pelo Gestor ou pelo Cogestor, 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.

22.1.1. Tendo em vista a atribuição do Cogestor estipulada no item 2.2., acima, este somente exercerá o direito de voto em assembleias gerais dos emissores de cotas de fundos de investimento imobiliário que compõem a carteira do Fundo, cabendo ao Gestor o exercício do direito de voto nas assembleias gerais dos emissores dos demais ativos integrantes da carteira do Fundo.

## **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, o Gestor e o Cogestor 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 e/ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**24.2.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas, observado que, em caso de permissão legal ou regulatória para a realização de assembleias em prazos inferiores aos acima estabelecidos, a convocação poderá não observar os prazos mínimos acima descritos.

**24.2.1.** Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

**24.3.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

**24.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**24.5.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- I em sua página na rede mundial de computadores;
- II no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**24.6.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima incluem, 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 Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**24.7.** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.5 incluem:

- I.declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II.as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**24.8.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**24.9.** Sem prejuízo das demais competências previstas expressamente neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar exclusivamente sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) 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, § 2º, 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 da Assembleia Geral ordinária, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**24.10.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III – envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

**24.10.1.** As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.



**24.10.2.** A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**24.11.** Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**24.11.1.** O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**24.11.2.** O percentual de que trata o item 24.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**24.11.3.** Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**24.13.** 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.

**24.13.3.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I ser Cotista;

II não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor, Cogestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor, Cogestor 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.

**24.13.4.** 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 física ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**24.13.5.1.** 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.

**24.13.6.** 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.

**24.13.7.** 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.

**24.13.8.** 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.

**24.13.9.** Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

**24.14.** 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 e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- I Administrador, Gestor ou Cogestor;
- II os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Cogestor;

- III empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Cogestor, 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 paralização das atividades dos imóveis;
- 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, do Cogestor ou do 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 a alienação da totalidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio 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, sendo certo que a entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, se for o caso, deverá ser realizada fora do ambiente administrado pela B3.

**26.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**26.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

**26.5.1.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**26.5.2.** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**26.5.3.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

**26.5.4.** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**26.6.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**26.6.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**26.7.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

#### **CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**27.1.** 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 XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

**28.1.** 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 XXIX – FORO**

**29.1.** 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, 23 de março de 2022.

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



**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

<b>Número da Emissão:</b>	1ª (primeira) emissão de cotas.
<b>Classe de Cota:</b>	Única.
<b>Quantidade de Cotas:</b>	Serão emitidas, inicialmente, até 3.000.000 (três milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
<b>Valor da Cota:</b>	O preço de emissão das Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Taxa de Distribuição Primária:</b>	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na primeira emissão de cotas do Fundo. Os gastos da distribuição primária da primeira emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.
<b>Volume Total da Oferta:</b>	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b>	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ").
<b>Investimento Mínimo</b>	Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando

	automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Período de Colocação:</b>	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
<b>Público Alvo</b>	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> " e " <u>Investidores Profissionais</u> "), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**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/Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seu diretor estatutário, **DANIELA ASSARITO BONIFÁCIO BOROVICZ**, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF/ME sob o nº 320.334.648-65, na qualidade de administradora do **VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da 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 41.081.374/0001-66, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“**Oferta**” e “**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 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 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, 22 de março de 2022.

DocuSigned by:  
Daniela Assarito Bonifácio Borovicz  
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ  
CPF: 32033464865  
Hora de assinatura: 22/03/2022 | 14:59:33 BRT



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

*Administrador*

(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 400

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, **Fabício Cunha de Almeida**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF/ME nº 056.388.647-14 e **Bernardo Amaral Botelho**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF/ME nº 043.015.787-81, na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.445.587/0001-90, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**" e "**Cotas**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar e o prospecto definitivo (em conjunto, "**Prospectos**"), inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que **(i)** os Prospectos contêm ou conterão, conforme o caso, nas suas respectivas datas de disponibilização e em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que **(ii)** os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472.

São Paulo, 22 de março de 2022.

DocuSigned by:  
Fabício Cunha de Almeida  
Assinado por: FABÍCIO CUNHA DE ALMEIDA/05638864717  
CPF: 05638864717  
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2022 14:10:44 BRT

DocuSigned by:  
Bernardo Amaral Botelho  
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO/04301578781  
CPF: 04301578781  
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2022 14:11:43 BRT

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

Coordenador Líder

Nome: Fabrício Cunha de Almeida

Nome: Bernardo Amaral Botelho

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# **Estudo de Viabilidade**

## **2ª Emissão**

**Vinci Credit Securities FII**

MARÇO 2022

## **Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira**

O presente Estudo de Viabilidade da 2ª emissão de cotas (“Estudo”, “2ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente) do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi elaborado pela Vinci Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci” ou “Gestor”).

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 2ª Emissão na aquisição de Ativos (conforme definidos no Regulamento), de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado. 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 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 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 2ª 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.



## Objetivo

Este Estudo de Viabilidade (“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 2ª Emissão de Cotas do Fundo, que se dará preponderantemente na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e, complementarmente, na aquisição de demais Ativos-Alvos e Ativos Financeiros (conforme definidos em Regulamento).

A análise apresentada neste Estudo será suportada pela análise de rentabilidade (*yield*) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao custo total desta emissão de R\$ 10,00/cota. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

A aquisição dos Ativos pelo Fundo visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente dos rendimentos distribuídos pelos ativos em carteira, bem como pelo eventual ganho de capital realizado na alienação dos mesmos.

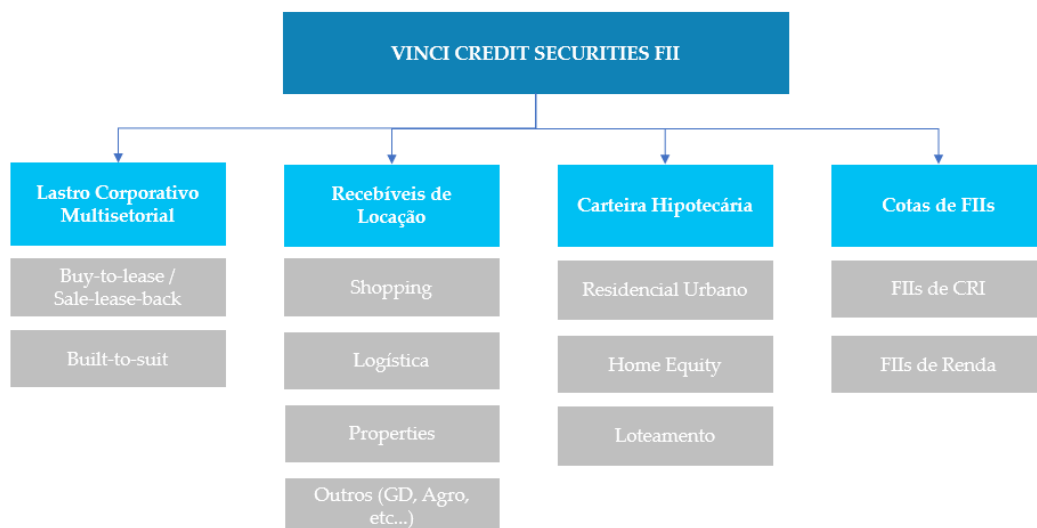
A análise levou em consideração os seguintes fatores:

- (i) Ativos serão adquiridos com base na estratégia de investimento do Fundo, abaixo definida; e
- (ii) Os recursos não investidos em CRI e demais Ativos-Alvo serão investidos em Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento).

O presente Estudo levou em consideração os potenciais impactos decorrentes da pandemia do coronavírus e da guerra entre Rússia e Ucrânia, incluindo seus reflexos em variáveis macroeconômicas, como por exemplo, índices de inflação, taxas de juros e demais premissas utilizadas, assim como potenciais impactos de natureza microeconômica, nos diferentes segmentos e indústrias, os quais influenciam o processo análise, investimentos e seleção de ativos elegíveis por parte Gestor e Cogestor e na definição do *pipeline* de alocação do Fundo. Durante o processo de monitoramento, o Gestor não identificou impactos materiais nos ativos em carteira em virtude destes eventos.

## Estratégia

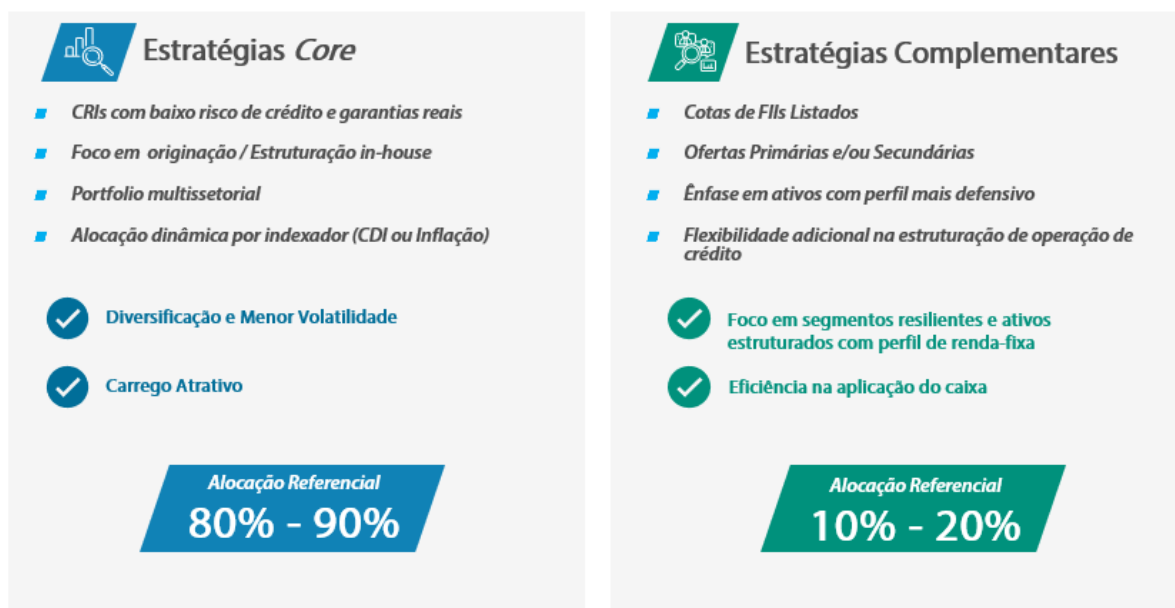
O Gestor e o Cogestor se propõem a investir majoritariamente em CRI, buscando formar um portfólio diversificado no que diz respeito aos devedores dos créditos imobiliários e seus respectivos segmentos de atuação. Segue abaixo alguns exemplos de segmentos imobiliários e tipos de lastros possíveis para alocação em CRI pelo Fundo:



Fonte: Gestor

Com relação aos atributos desejáveis dos Ativos-Alvo, o Gestor e o Cogestor buscarão investir em CRI que, de acordo com sua avaliação, apresentem: (i) baixo risco de crédito; (ii) garantias imobiliárias adequadas; (iii) retornos superiores (spreads) ajustados a risco. Com relação aos investimentos em Cotas de FIIs, o Gestor e o Cogestor deverão perseguir os seguintes atributos; (i) rendimentos consistentes e potencial de geração de valor; (ii) carteira composta por ativos de boa qualidade; (iii) equipe de gestão qualificada e experiente; (iv) cotas negociáveis em mercado secundário com liquidez adequada. Estes atributos não representam, no entanto, nenhuma limitação da atuação do Gestor e do Cogestor.

O Gestor e o Cogestor vislumbram alocar os recursos decorrentes desta 2ª Oferta essencialmente em CRI (“Estratégia-Core”), e oportunamente em cotas de FIIs e demais Ativos-Alvo (“Estratégia Complementar”). É importante mencionar que, na opinião do Gestor, este balanceamento é dinâmico ao longo do tempo, na medida em que as oportunidades podem estar presentes em ambas as classes de ativos (CRI e cotas de FII), sendo que a alocação em cotas de FIIs, em alguns casos, podem apresentar tanto geração de renda recorrente quanto potencial de valor (ganho de capital).



Fonte: Gestor

A alocação nestas estratégias está apoiada na análise fundamentalista do Gestor e do Cogestor e acesso a oportunidades restritas/exclusivas, como, por exemplo, ofertas restritas ICVM 476 ou participação em *block trades*. Além disso, é também através da gestão ativa do portfólio que o Gestor acredita que gerará valor para o portfólio do Fundo, seja utilizando seu poder de influência na gestão dos ativos investidos, seja no monitoramento constante de mercado de forma a antecipar movimentos que possam alterar preços dos ativos.

## Processo de Investimento do Gestor

A estratégia do Gestor e do Cogestor para construção do portfólio do Fundo para gerar o resultado deste Estudo de Viabilidade é baseado em um processo de análise fundamentalista e avaliação de risco de crédito dos emissores/contrapartes. Segue abaixo os principais aspectos da metodologia de análise de crédito da Vinci, bem como do processo de investimentos em ativos de crédito privado, incluindo CRI;

Análise Quantitativa	Análise Qualitativa / ASG	Análise Prospectiva
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Balanços / DFs (auditadas) recentes;</li> <li>■ Indicadores financeiros, índices de liquidez e alavancagem;</li> <li>■ Estrutura de Capital / Perfil de Endividamento (cronograma de amortização, custo, tipos de linhas e garantias atreladas);</li> <li>■ Capex e necessidade de investimentos (expansão, aquisições e manutenção);</li> <li>■ Capacidade de geração de caixa, amortização/rolagens e capital de giro;</li> <li>■ Organograma do grupo econômico com estrutura societária; Visão do Conglomerado</li> <li>■ Ativos e Passivos <i>Off-balance</i> e potenciais contingências;</li> <li>■ Comportamentos dos títulos em mercado e análise relatórios de <i>Rating / Research</i>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Idoneidade/reputação dos Acionistas, histórico do Grupo e eventuais restrições cadastrais/fiscais/trabalhistas, etc...;</li> <li>■ <i>Compliance</i>, transparência e governança corporativa, cultura, valores e ética;</li> <li>■ Modelo de negócios, estratégia, capacidade de execução e eficiência;</li> <li>■ Posicionamento/nicho de mercado, barreiras de entrada e <i>market share</i>;</li> <li>■ Mix de receitas, estrutura de custos e margens, perfil e relação com clientes, cadeia de fornecedores;</li> <li>■ Análise de forças e fraquezas (principais riscos empresariais e setoriais);</li> <li>■ Relacionamento bancário, acesso à mercado de capitais, <i>funding/ALM</i>;</li> <li>■ Negociações com mercado, cumprimento de obrigações contratuais / <i>covenants</i>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Elaboração de Modelo Financeiro simulando as principais premissas, variáveis/indicadores econômicos e setoriais, que afetam a empresa;</li> <li>■ Análise do fluxo de caixa projetado com foco na capacidade de pagamento de dívidas sob cenários conservadores e de <i>stress</i>;</li> <li>■ Análise da evolução da liquidez da Cia, estrutura de capital e métricas de crédito (razão de alavancagem, etc...).</li> <li>■ Análise de garantias e avaliação do grau de cobertura e liquidez das mesmas em cenários conservadores.</li> <li>■ Simulações (<i>what-if scenarios</i>) sobre riscos, impactos do ambiente regulatório e eventos idiossincráticos.</li> </ul>

Fonte: Gestor

**Processo dinâmico:** Análise fundamentalista de crédito, aliada à gestão ativa e monitoramento contínuo de risco



Fonte: Gestor

O Gestor e o Cogestor adotam um criterioso processo de originação, seleção, análise e monitoramento dos ativos que permite identificar oportunidades de investimento ou desinvestimento pelo Fundo.



Fonte: Gestor

Esses processos incluem deliberações em comitês, que na visão do Gestor e do Cogestor, são de grande relevância na construção e monitoramento do portfólio do Fundo. Um desses comitês, o Comitê de Gestão, tem periodicidade semanal e conta com a participação do time de gestão dedicado ao Fundo bem como de sócios e funcionários das áreas imobiliárias e de crédito da Vinci. Nele são discutidas as principais posições e alocações do Fundo, além de serem apresentadas novas oportunidades de investimento e acompanhamento do mercado. Já o Comitê de Investimento, do qual participam, além de determinados membros do Comitê de Gestão, os CEO e presidente do Conselho de Administração da Vinci, acontece conforme necessidade e possui foco estratégico. Nele também são eventualmente discutidos os investimentos mais relevantes pelo Fundo e oportunidades mais complexas e ilíquidas.

#### Comitês de Investimento Atuais

Comitê de Gestão	Comitê de Investimento
<p><b>Principais Membros:</b> Leandro Bousquet / Rodrigo Coelho / Luiz Felipe Araujo / Marcello Almeida / Gustavo Côrtes / Bruno Spilberg</p> <p><b>Principais atribuições</b></p> <p>Fórum semanal para monitoramento e discussão da carteira do Fundo e alocações.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Análise de performance do fundo e ativos investidos absoluta e em comparação a parâmetros de mercado</li> <li>- Avaliação de oportunidades táticas de investimento;</li> <li>- Definição da estratégia de alocação do fundo;</li> <li>- Apresentação e discussão de <i>cases</i> de investimento em FIIs ou CRIs;</li> <li>- Acompanhamento de novas emissões de cotas de fundos (ofertas 400 e 476).</li> </ul>	<p><b>Membros:</b> Comitê de Gestão + Alessandro Horta / Gilberto Sayão</p> <p><b>Principais atribuições</b></p> <p>Comitê periódico com foco estratégico e investimentos mais estruturais.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apresentação e discussão de <i>cases</i> de investimento em ativos de crédito mais relevantes e com maior complexidade e cotas de FIIs de menor liquidez;</li> <li>- Acompanhamento e análise periódica da <i>performance</i> do fundo;</li> <li>- Definição de estratégia de longo prazo.</li> </ul>

Fonte: Gestor

Abaixo, seguem os históricos dos sócios da Vinci e principais gestores responsáveis pelas estratégias de Crédito e Real Estate:



#### Marcello Almeida

- Sócio e Head da Área de Crédito da Vinci
- Foi diretor da área de renda fixa do Banco UBS Pactual entre 2006 e 2009, sendo responsável por crédito na América Latina e chefiando a área de Leverage Finance da instituição. Por 15 anos, foi o head de Crédito do Banco Pactual, de onde era sócio desde 1999. Na instituição chefiou a divisão de Research de Crédito dedicada a ativos de renda fixa nos mercados doméstico e internacional, desenvolveu uma unidade de Special Situations focada em investimentos em ativos high yield e distressed, e liderou uma plataforma de crédito especializada em créditos estruturados para o segmento de pequenas e médias empresas. É formado em Economia pela Universidade Cândido Mendes e possui MBA em Finanças pelo IBMEC-RJ.



#### Leandro Bousquet

- Sócio e Head da Área Imobiliária da Vinci
- Foi CFO e Diretor de RI da BR Malls, onde era responsável pelas relações com investidores, estratégia de financiamento, aquisições e monitoramento do desempenho das operações financeiras de desenvolvimentos greenfield e brownfield. Antes, Leandro Bousquet trabalhou no Banco Pactual de 2004 a 2006 na divisão de Investment Banking cobrindo o setor imobiliário. De 1999 a 2004, ele foi sócio e head da equipe imobiliária do Banco CR2 liderando investimentos em desenvolvimento residencial. De 1994 a 1999, foi co-head do time imobiliário do Banco BBM liderando desenvolvimentos imobiliários nos segmentos comercial e residencial. Leandro é formado em Economia pela PUC-RJ e possui um programa executivo pela Stanford University.



#### Gustavo Cortes

- Sócio e Gestor dos fundos de Crédito
- Sócio do time de Crédito da Vinci Partners, onde ingressou em 2012. Anteriormente integrou as áreas Internacional, Research e Risco de Crédito no Banco Pactual, onde ingressou em 2001. De 2006 a 2009 foi portfolio manager do grupo de investimentos proprietários em Special Situations do UBS Pactual. Entre 2009 e 2011, foi head de Crédito Estruturado da BTG Pactual Asset Management. Iniciou sua carreira em 1999 como analista de crédito no Grupo BBM. É formado em Economia pela PUC-RJ



#### Rodrigo Coelho

- Sócio e Gestor dos Fundos Imobiliários da Vinci
- Rodrigo Coelho é sócio da Vinci Partners e membro do time de Real Estate desde 2012 onde lidera a estratégia de investimentos no segmento de shopping centers, ativos financeiros imobiliários, imóveis urbanos e agro e é responsável pela relação com investidores de fundos listados. Anteriormente, fez parte do time imobiliário da Plural Capital de 2010 a 2012 e entre 2002 e 2010, atuou nas áreas de produtos estruturados e análise de crédito do Banco BBM (atual Banco BOCOM BBM). É formado em Engenharia de Produção pela PUC-RJ, possui MBA em Finanças e Mercado de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas e realizou cursos de extensão de liderança e negociação em Harvard Business School.

Fonte: Gestor

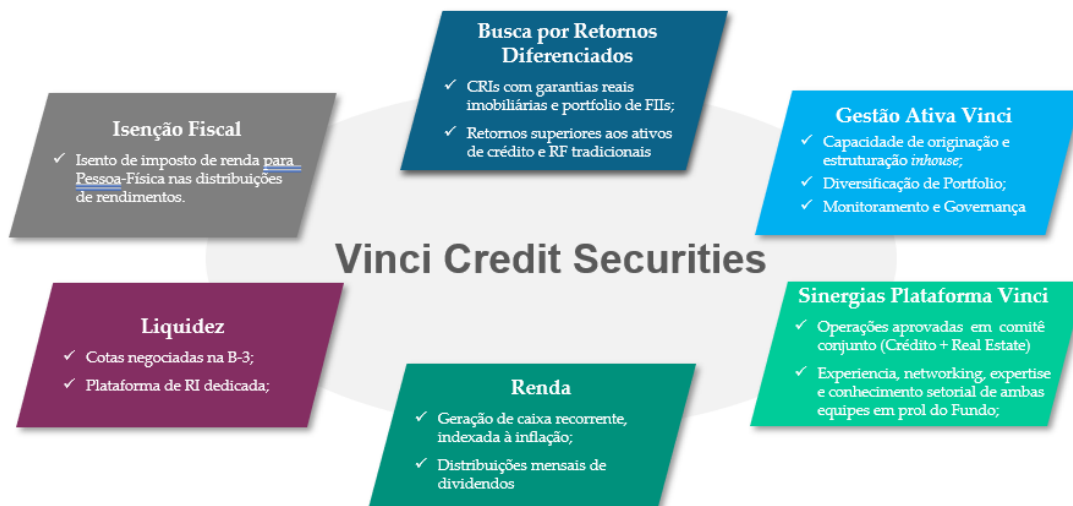
Ademais, as equipes imobiliária e de crédito do Gestor e do Cogestor, se beneficiam da plataforma da Vinci Partners, que contava com 244 profissionais de diferentes áreas de atuação e competências complementares em dezembro de 2021, contribuindo no processo de análise de oportunidades com seus conhecimentos setoriais e fundamentos econômicos.

Alessandro Horta Membro do Conselho/CEO		Gilberto Sayão Chairman do Conselho				
Estratégias e Soluções de Investimento						
Private Equity	Infraestrutura	Real Estate	Assessoria			
19 profissionais	07 profissionais	15 profissionais	10 profissionais			
Crédito	Ações	Hedge Funds	Soluções E Produtos De Investimentos			
09 profissionais	03 profissionais	12 profissionais	18 profissionais			
Relações com Investidores, Suporte e Operações						
Pesquisa	Risco	Jurídico/ Compliance	Client Relations	Operações	Shareholder Relations	Retirement Services
13 profissionais	05 profissionais	11 profissionais	27 profissionais	90 profissionais	2 profissionais	1 profissional
 Presença Geográfica						
238 profissionais*				06 profissionais*		

Fonte: Gestor (\* inclui apenas empregados em tempo integral)

## Destaques da Tese de Investimentos

Um dos objetivos do Vinci Credit Securities é a geração de valor para os cotistas por meio de uma distribuição consistente de rendimentos. Ademais, o Gestor e o Cogestor consideram interessante perseguir os atributos abaixo no processo de investimentos e gestão de portfólio:

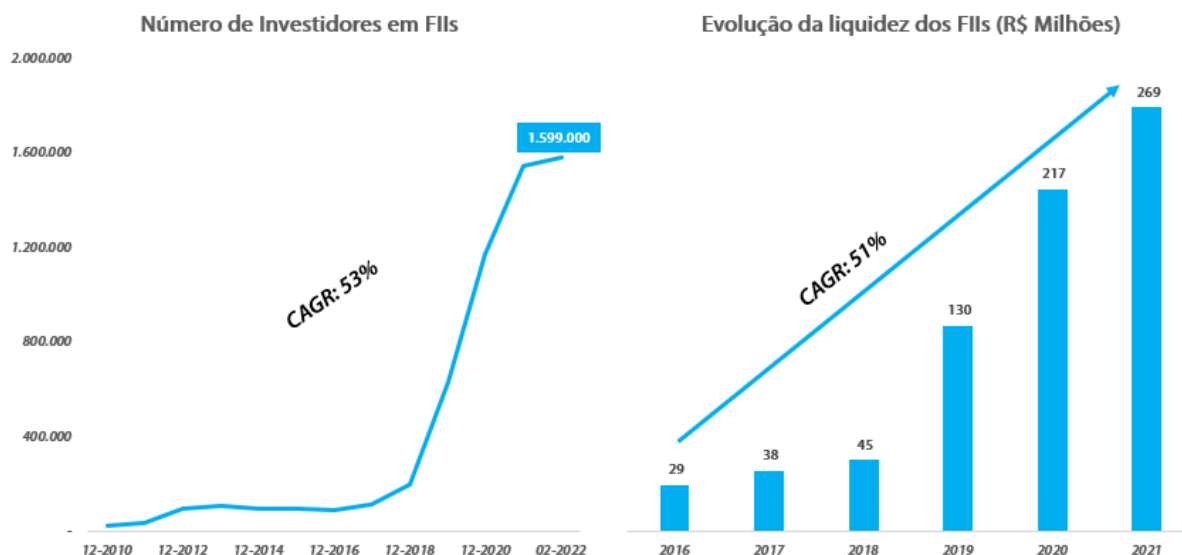


Fonte: Gestor



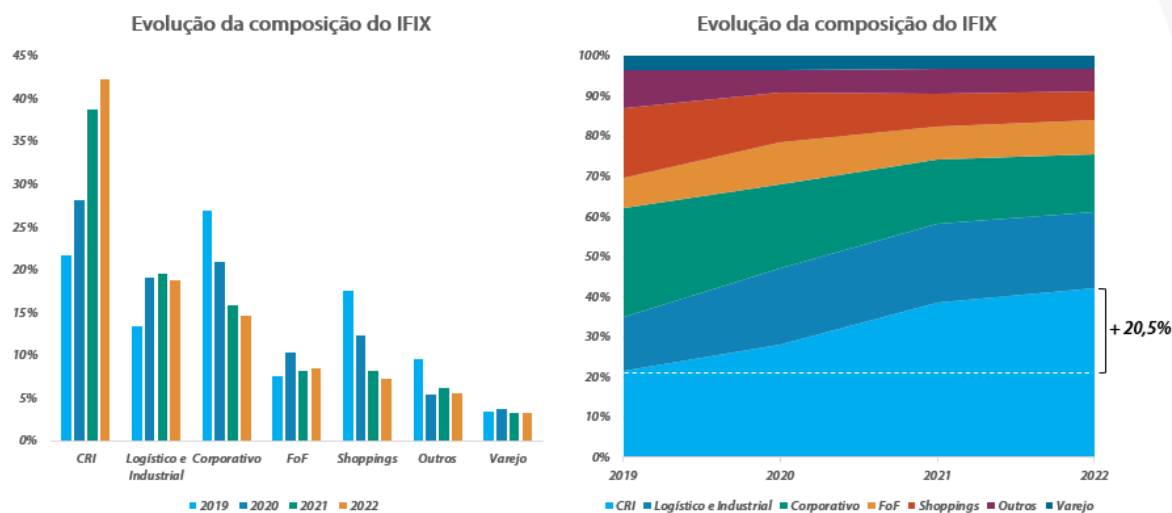
## Momento de Mercado

O mercado de FIIs vem crescendo de forma expressiva nos últimos anos, alcançando mais de 1,500 mil investidores em menos de 10 anos. O ano de 2021 apresentou o maior volume histórico em captação via ofertas 400, trazendo a média diária de negociação dos FIIs para cerca de R\$ 269 milhões no ano de 2021, gerando liquidez para os investidores.



Fonte: Boletim Mensal B3 FIIs (Fev/22)

Outra tendência a ser observada tem sido a importante parcela dos fundos de CRI e papéis em geral na composição do IFIX, que apresentaram um crescimento de 25% ao ano nos últimos três anos, evidenciando o bom momento do segmento, conforme gráfico abaixo:



Fonte: Boletim Mensal B3 FIIs e ComDinheiro(Fev//22)

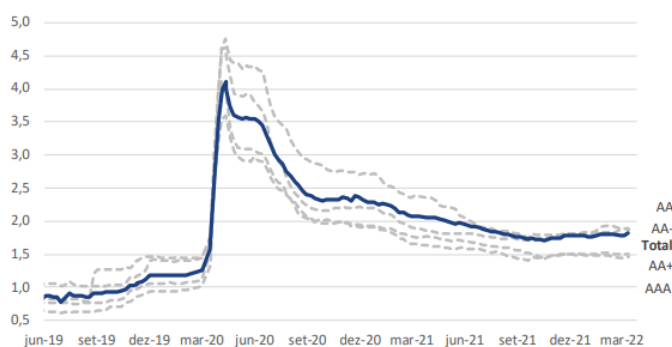
## Visão Geral – Mercado de Crédito e CRI

No segmento de CRI, o Gestor acredita que a estratégia mais adequada no momento é privilegiar ativos de bom perfil de crédito, principalmente aqueles que tenham lastro em créditos imobiliários com performance resiliente e que contem com um sólido pacote de garantias, que podem incluir, exemplificativamente, garantia real de imóveis com LTV defensivo, fundo de reserva, cessão fiduciária de recebíveis, índices de cobertura e de subordinação, conforme o caso.

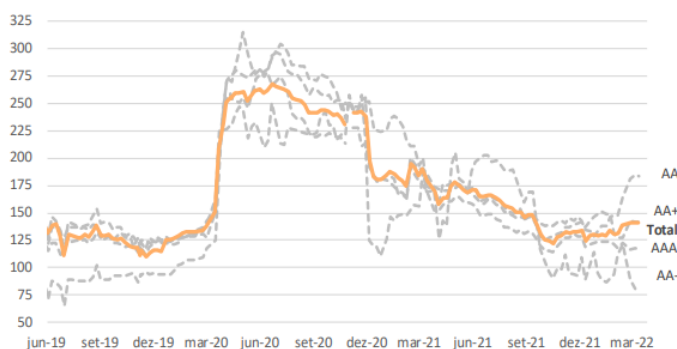
Na visão do Gestor, a cenário macro atual demanda um processo de análise e monitoramento criterioso. Por outro lado, o atual momento apresenta uma oportunidade de se adquirir bons ativos com taxas maiores, contribuindo para melhorar a relação retorno-risco do portfólio.

Conforme pode ser observado nos dois gráficos abaixo, os prêmios (*spread*) tanto em relação as NTN-B quanto ao CDI das debêntures negociadas em mercado secundário aumentaram consideravelmente após a pandemia do COVID-19, mesmo em operações *high grade*, com bons *ratings*. Embora os spreads das debêntures negociadas em mercado tenham retrocedido, os níveis de spreads permanecem em níveis historicamente altos. O Gestor considera também que é possível auferir níveis de retornos superiores no segmento de crédito estruturado, que inclui as emissões de CRI, sobretudo no caso das ofertas públicas com esforços restritos de distribuição no âmbito da instrução CVM-476.

Média Taxa CDI+ (%)

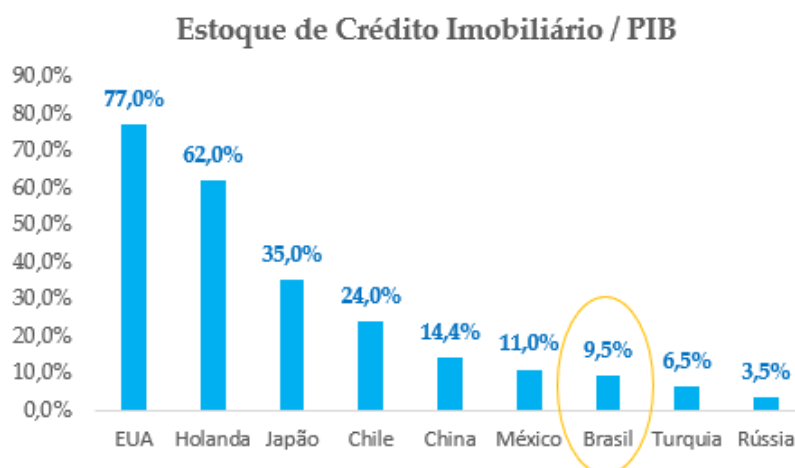


Média Spread NTN-B Não-Incentivadas (bps)



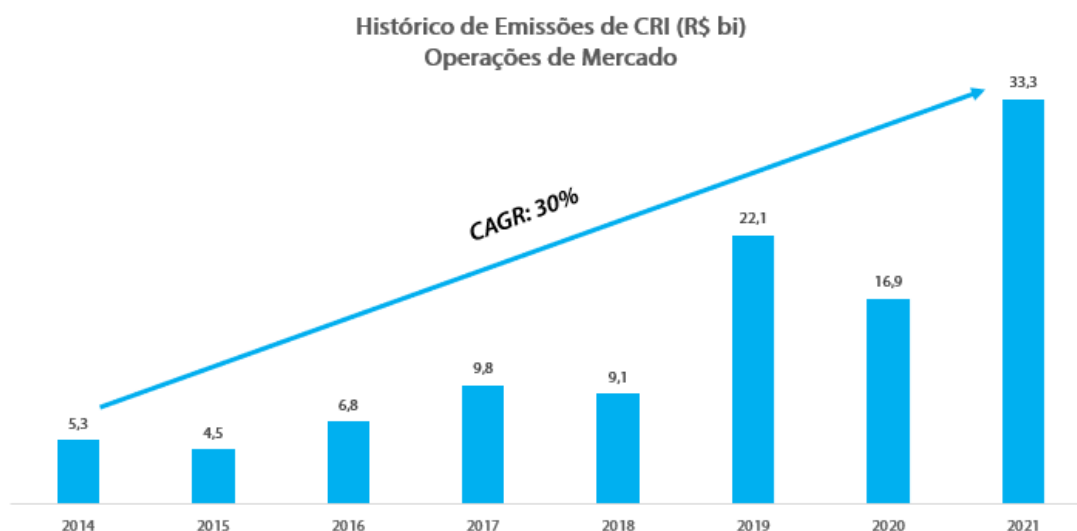
Fonte: ANBIMA, B-3 e Banco Itaú

Em termos do mercado potencial de investimento em CRI e FII de CRI, o Gestor acredita que a dinâmica é bastante favorável para seu crescimento no médio e longo-prazo, uma vez que comparado com os indicadores de outros países, o Brasil ainda apresenta um estoque de crédito imobiliário relativamente pequeno e mais concentrado em operações bancárias financiadas com recursos de poupança, de forma que há espaço para expansão e diversificação de soluções financeiras para o setor imobiliário, principalmente através de outros instrumentos em mercado de capitais como CRI.



Fontes: ABECIP, Banco Central Brasil e bancos centrais dos países

A expansão do mercado de CRI nos últimos anos pode ser evidenciada no gráfico abaixo, em que emissões de CRI em operações de mercado bateu recorde em 2021, apresentando crescimento relevante se comparado à média dos últimos 5 anos.



Fonte: Relatório Uqbar - <https://www.uqbar.com.br/anuarios2021/cri.php> e <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/noticias/emissoes-de-valores-mobiliarios-atingem-r-722-2-bilhoes-em-2021>

## Composição Atual da Carteira do Fundo



### CARTEIRA ATUAL DO FUNDO

O fundo teve início em mês de 2021, quando não era negociado em bolsa, tem lucro positivo acumulado resultado não distribuído de R\$ 0,36/cota<sup>1</sup>, que pode ser utilizado para distribuições futuras.



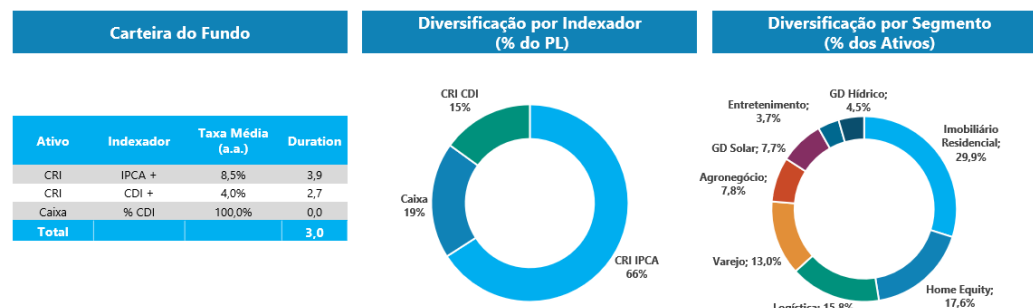
Ativo	Tranche	Financeiro (R\$)	% P.L.	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Duration	Taxa de Mercado (a.a.)	Setor
CRI Athon	Única	5.222	8%	IPCA	6,5%	4,9	7,7%	GD Solar
CRI Bait	Única	3.114	5%	IPCA	7,0%	2,3	6,9%	Imobiliário Residencial
CRI Casa & Video	Única	6.407	9%	IPCA	7,4%	3,2	7,4%	Varejo
CRI CHP	Subordinada	464	1%	IPCA	26,5%	2,5	29,0%	Home Equity
CRI CHP	Senior	8.839	13%	IPCA	7,4%	5,0	9,3%	Home Equity
CRI Direcional	Única	3.665	5%	IPCA	5,5%	3,0	5,7%	Imobiliário Residencial
CRI GS Souto II	Única	3.012	4%	IPCA	9,0%	5,3	9,7%	GD Hídrico
CRI Home Equity Credits	Mezanino	2.568	4%	IPCA	8,5%	6,2	9,0%	Home Equity
CRI Manhattan	Única	3.180	5%	IPCA	12,0%	1,6	11,1%	Imobiliário Residencial
CRI Ruiz	Única	2.078	3%	IPCA	8,0%	1,9	8,1%	Agronegócio
CRI Superfrio	Única	7.169	11%	IPCA	6,2%	4,1	9,5%	Logística
CRI Cassol	Única	2.396	4%	IPCA	5,5%	4,8	6,9%	Varejo
CRI Copagrill	Única	3.203	5%	IPCA	6,5%	4,5	6,4%	Agronegócio
CRI Taex	Senior	3.547	5%	IPCA	9,0%	2,9	8,8%	Logística
<b>Sub-total IPCA</b>		<b>54.865</b>	<b>81%</b>		<b>7,5%</b>	<b>3,9</b>	<b>8,5%</b>	
CRI Gafisa	Única	1.464	2%	CDI	4,5%	2,3	4,7%	Imobiliário Residencial
CRI Gafisa	Única	1.464	2%	CDI	4,5%	2,3	4,7%	Imobiliário Residencial
CRI Arena MRV	Única	2.516	4%	CDI	4,8%	2,4	4,8%	Entretenimento
CRI Bild	Única	5.319	8%	CDI	3,2%	2,7	3,2%	Imobiliário Residencial
CRI Youinc	Única	2.007	3%	CDI	4,0%	3,5	4,0%	Entretenimento
<b>Sub-total CDI</b>		<b>12.770</b>	<b>19%</b>		<b>3,9%</b>	<b>2,7</b>	<b>4,0%</b>	
<b>Total</b>		<b>67.634</b>	<b>100%</b>			<b>3,7</b>		

Fonte: Vinci Gestora de Recursos (Data Base: 21/03/2022)



### CARTEIRA ATUAL DO FUNDO

Data Base: 21/Março/2022



Fonte: Vinci Gestora de Recursos (Data Base: 21/03/2022)

## Metodologia Empregada e Pipeline de Ativos

Este Estudo baseou-se na expectativa de rendimento dos Ativos investidos, bem como da aquisição de novos ativos em processo de análise e prospecção (“Pipeline de Ativos”), conforme definido abaixo:

Classe de Ativo	Ativo	Setor	Volume (R\$mm)	%	Indexador	Yield (a.a.)	Duration Estimada	Garantia	Tranche	Estratégia	Status
CRI	Ativo 1	Imobiliário Residencial	5	3%	CDI	4,3%	4 anos	CF recebíveis + AF unidades + AF cotas SPEs + Aval Holding	Única	Core	Estruturação
CRI	Ativo 2	Entretenimento	5	3%	CDI	5,3%	3 anos	CF recebíveis + Cash Colateral + Conta Reserva	Única	Core	Warehousing
CRI	Ativo 3	Logística	10	6%	CDI	6,0%	3 anos	CF Contrato ToP + Aval + CF Recebíveis	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 4	Home Equity	10	6%	CDI	4,5%	5 anos	AF de unidades residenciais + CF recebíveis	Senior	Core	Análise
CRI	Ativo 5	Imobiliário Residencial	7	4%	CDI	4,5%	3 anos	AF unidades em construção + CF recebíveis + Aval Corporativo + Seguro Construção	Senior	Core	Estruturação
CRI	Ativo 6	Agronegócio	8	5%	CDI	6,0%	3 anos	AF Imóveis rurais + Aval Sócios + Conta Reserva	Única	Core	Estruturação
CRI	Ativo 7	Imobiliário Residencial	8	5%	CDI	4,5%	3 anos	AF Terrenos + Aval Holding	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 8	Imobiliário Residencial	10	6%	CDI	5,0%	2 anos	AF Terrenos + Aval Sócios + Aval Holding	Única	Core	Estruturação
CRI	Ativo 9	Cooperativa	8	5%	CDI	4,5%	5 anos	AF Imóveis + CF Recebíveis + Conta Reserva + Aval Diretores	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 10	Imobiliário Residencial	10	6%	CDI	4,0%	4 anos	AF de terreno + CF de Recebíveis	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 11	Frigorífico	10	6%	CDI	3,5%	3 anos	AF de Imóveis	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 12	Venda Equipamentos	10	6%	CDI	3,5%	6 anos	AF Imóveis + CF Recebíveis + Conta Reserva + Aval Sócios	Única	Core	Estruturação
Subtotal CDI			100	61%		4,6%	3 anos				
CRI	Ativo 13	GD Solar	5	3%	IPCA	9,3%	5 anos	CF de recebíveis de venda de energia + AF Cotas SPE	Única	Core	Liquidação
FII	Ativo 14	Imobiliário Residencial	7	4%	IPCA	8,5%	3 anos	Cotas da SPE + Fundo de Reserva + Aval da Holding	Única	Complementar	Warehousing
CRI	Ativo 15	Infraestrutura	5	3%	IPCA	9,0%	3 anos	AF Terreno + CF Contrato ToP	Única	Core	Warehousing
CRI	Ativo 16	Varejo	5	3%	IPCA	9,0%	4 anos	AF Imóvel + CF Recebíveis + Aval dos Sócios	Única	Core	Liquidação
CRI	Ativo 17	Shopping	10	6%	IPCA	8,8%	6 anos	AF de Imóvel + CF Recebíveis	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 18	GD Solar	8	5%	IPCA	10,0%	7 anos	AF equipamentos + CF Recebíveis + Conta Reserva + AF Cotas SPE	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 19	GD Solar	8	5%	IPCA	10,0%	7 anos	AF Cotas SPE + Aval Holding + CF Recebíveis + Seguro Completion	Senior	Core	Análise
CRI	Ativo 20	Imobiliário Residencial	5	3%	IPCA	9,0%	3 anos	Aval dos sócios + AF Cotas da SPE + AF Imóveis + CF Recebíveis + Seguro Construção	Única	Core	Análise
CRI	Ativo 21	GD Hídrico	5	3%	IPCA	12,0%	5 anos	CF de recebíveis de venda de energia + AF Cotas SPE + Aval Sócios	Única	Core	Warehousing
CRI	Ativo 22	Logística	5	3%	IPCA	9,6%	6 anos	AF Imóveis + CF recebíveis	Única	Core	Warehousing
CRI	Ativo 23	Agronegócio	2	1%	IPCA	8,5%	2 anos	AF Terrenos + CF Recebíveis + Aval Sócios	Única	Core	Warehousing
Subtotal IPCA			65	39%		9,4%	5 anos				
Total			165	100%							

Fonte: Gestor

Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento vinculante celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se trata de condições indicativas e passíveis de alterações.

Para fins deste Estudo foi considerado um período de 5 (cinco) anos, tendo como referência a liquidação da oferta pública das Cotas da 2ª Emissão (“Oferta”) em maio de 2022.

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo nos Ativos e Ativos Financeiros. Dessa forma, foram projetados os resultados esperados para o Fundo com base na aplicação nesses ativos.

Todas as análises foram feitas em termos nominais, assumindo as projeções inflacionárias e a taxa do CDI, definidas abaixo, conforme Relatório Focus do Banco Central de 21/03/2022.

## Premissas e Resultados Projetados

O resultado do Fundo será preponderantemente proveniente do recebimento dos rendimentos a serem distribuídos pelos Ativos e Ativos Financeiros (ativos de renda fixa) integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de ganhos de capital com alienação dos mesmos, excluídas as despesas financeiras, as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, impostos aplicáveis, inclusive sobre os ganhos de capital, 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

Quando aplicável, indexadores de inflação futura (IPCA/IBGE) e a taxa do DI-Over projetados foram considerados com base no Relatório Focus publicado no dia 21 de março de 2022, conforme discriminados na tabela abaixo.

### Premissas de Receitas

A simulação da expectativa de resultado a ser gerado pelo Fundo considera as taxas de juros remuneratórios dos CRI em carteira, bem como dos novos CRI a serem investidos no futuro, com os recursos decorrentes da Oferta, cuja taxa média é estimada em CDI+4,0%a.a., em linha com as oportunidades de investimentos descritas na tabela acima (Pipeline de Ativos). Por conservadorismo, não foram considerados eventuais ganhos de capital, decorrentes de alienações de ativos com prêmio em relação ao seu preço de aquisição.

Em termos da velocidade de alocação, foi assumido que os recursos líquidos captados na Oferta serão investidos em CRI dentro de um prazo de 2 meses. Para fins deste Estudo, foi considerado que cerca de 1% dos recursos captados na Oferta, será aplicado prementemente em Ativos de Financeiro de liquidez. A rentabilidade considerada para essas aplicações financeiras é de 85% da rentabilidade projetada do CDI, conforme projeções indicadas neste Estudo.

### Taxa de Administração

De acordo com o Regulamento do Fundo, 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\$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito 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, observado que as alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela abaixo, em regra de cascata:

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

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

Para a projeção desta despesa, foi utilizado o valor projetado para o Patrimônio Líquido do Fundo, considerando o Patrimônio Líquido atual do Fundo, a captação de R\$ 150 milhões na Oferta e a valorização dos ativos investidos pelo Fundo durante o período que compreende este Estudo.

#### Taxa de Performance

De acordo com o Regulamento do Fundo, o Gestor e o Cogestor farão jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas da 2ª emissão do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor e Cogestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior(es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Lucro caixa do mês} \times \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o “X”:

X = a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano

a.1. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 2% e 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)

b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano

c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente). Caso não tenha atingido performance, será adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior(es), e deverá ser considerada a Média IMAB5 dos respectivos períodos acumulados sem performance.



Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados *pro rata temporis* no período de apuração.

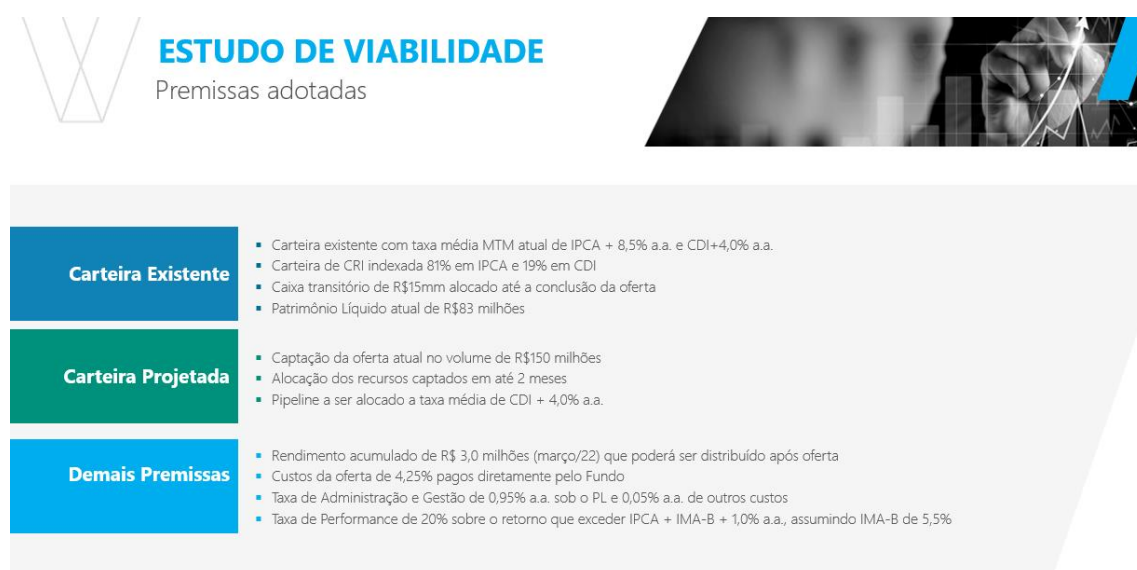
As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

### Despesas Adicionais

Com relação às outras despesas operacionais recorrentes do Fundo, foi considerada uma despesa equivalente a 0,05% do PL do Fundo ao ano. Dentre as despesas, estão incluídas taxas de fiscalização da CVM, taxa da B3, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações dentre outras.

### Resultados Projetados

A tabela e gráfico abaixo apresentam a abertura dos fluxos projetados para os próximos 5 (cinco) anos a partir da liquidação da Oferta, bem como evolução do valor da cota contábil no Fundo com base nessas premissas e dividend yield projetado para o mesmo período, assumindo distribuição de 100% do resultado mensal gerado.



Fonte: Gestor



## PORTFÓLIO COMBINADO PROJETADO



	Portfólio Atual	Pipeline	Portfólio Combinado
Ativos	19	20	39
Patrimônio Líquido (R\$ mm)	83,4	150,0	233,4
% Alocado em IPCA	81%	39%	54%
% Alocado em CDI	19%	61%	46%
Taxa Média IPCA	IPCA + 8,5%	IPCA + 9,4%	IPCA + 8,9%
Taxa Média CDI	CDI + 4,0%	CDI + 4,6%	CDI + 4,5%
Resultado Acumulado (R\$ / cota)	0,36	0,0	0,13



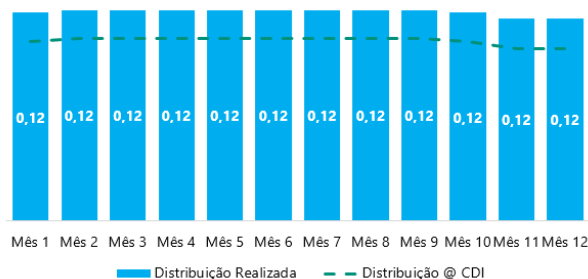
## ESTUDO DE VIABILIDADE

Quadro Resumo – Anual – Cenário Base



Valores em R\$ mm	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Patrimônio Líquido (R\$mm)	227,3	225,8	225,7	225,7	225,7
Ativos Imobiliários (R\$mm)	226,5	224,6	224,5	224,6	224,7
Ativos de Liquidez (R\$mm)	0,8	1,2	1,2	1,1	1,0
Receitas	34,8	29,5	25,2	24,5	24,5
Custos e Despesas	-3,3	-3,3	-2,5	-2,4	-2,4
Resultado Líquido FII	31,6	26,1	22,7	22,1	22,1
Distribuição Projetada	-34,7	-26,9	-22,7	-22,1	-22,1
# Cotas (mm)	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3
Dividend Yield Patrimonial (%)	14,9%	11,5%	9,7%	9,5%	9,4%
IPCA Médio Projetado (Focus)	6,6%	3,8%	3,2%	3,0%	3,0%
CDI Médio Projetado (Focus)	12,8%	9,5%	7,1%	7,0%	7,0%
Dividend Yield (CDI +)	2,0%	2,1%	2,6%	2,5%	2,4%

### Projeção de Distribuição de Dividendos no Ano 1



Fonte: Gestor

Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (*dividend yield*) média em aproximadamente 11% ao ano, na média dos primeiros 5 anos contados a partir da captação da Oferta.

**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.**

Rio de Janeiro, 23 de março de 2022

MARCELLO CARVALHO DE ALMEIDA:0142356972 5	Assinado de forma digital por MARCELLO CARVALHO DE ALMEIDA:01423569725 Dados: 2022.03.23 16:03:24 -03'00'	GUSTAVO BEZERRA DE MENEZES CORTES:08574687740	Digitally signed by GUSTAVO BEZERRA DE MENEZES CORTES:08574687740 Date: 2022.03.23 15:56:41 -03'00'
--	---	---	---

---

**VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Nome: Marcello Carvalho de Almeida  
Cargo: Diretor

Nome: Gustavo Bezerra de Menezes Côrtes  
Cargo: Diretor

**RIO DE JANEIRO - BRASIL**

55 21 2159 6000  
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon  
22431-002 Rio de Janeiro RJ

**SÃO PAULO - BRASIL**

55 11 3572 3700  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277  
14º andar - Jardim Paulistano  
01452-000 São Paulo SP

**RECIFE - BRASIL**

55 81 3204 6811  
Av. República do Líbano, 251  
Sala 301 - Torre A - Pina  
51110-160 Recife PE

**NOVA YORK - EUA**

1 646 559 8000  
780 Third Avenue, 25th Floor  
New York, NY 10017



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	41.081.374/0001-66
<b>Data de Funcionamento:</b>	12/05/2021	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>		<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	800.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MB	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	
<b>Nome do Administrador:</b>	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	13.486.793/0001-42
<b>Endereço:</b>	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	<b>Telefones:</b>	(11)31330350
<b>Site:</b>	www.brltrust.com.br	<b>E-mail:</b>	juridico.fii@brltrust.com.br
<b>Competência:</b>	03/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Vinci Gestora de Recursos Ltda.	11.077.576/0001-73	Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, Rio de Janeiro	(11) 3572-3700
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0009-88	Torre Torino, Av. Francisco Matarazzo, 1400 - Água Branca, São Paulo	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			



	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI_20L0870667 - HABITASEC	Benefícios futuros	3.598.977,42	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21C0777936 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	4.436.412,92	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21E0407330_DU2 - TRUE SEC	Benefícios futuros	7.500.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21F0968888 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	2.999.710,25	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21F1035590 - PROVINCIA SEC	Benefícios futuros	4.336.008,78	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21F1035590 - PROVINCIA SEC	Benefícios futuros	2.908.850,03	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21F1035590 - PROVINCIA SEC	Benefícios futuros	2.801.518,96	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21F1035595 - PROVINCIA SEC	Benefícios futuros	241.409,66	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21F1035595 - PROVINCIA SEC	Benefícios futuros	161.845,89	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21F1035597_DU2 - TRUE SEC	Benefícios futuros	2.371.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21G0864339 - TRUE SEC	Benefícios futuros	5.059.883,08	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21H0001405 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	6.000.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21H0151494 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	1.951.669,35	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21I0566602 - TRUE SEC	Benefícios futuros	3.000.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21K0046865 - VERTCIASEC	Benefícios futuros	2.500.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21K0732283 - TRUE SEC	Benefícios futuros	3.000.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21L0729728 - HABITASEC	Benefícios futuros	1.500.566,07	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21L0729731 - HABITASEC	Benefícios futuros	1.500.566,07	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21L0823062 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	2.500.020,02	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22B0309134 - VIRGOSEC	Benefícios futuros	5.280.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22B0939300 - RBCAPITALSEC	Benefícios futuros	3.500.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Gestor está em contínuo contato com os principais participantes do mercado imobiliário e de estruturação de títulos e valores mobiliários, em especial os de CRI e cotas de FII, a fim de prospectar e avaliar oportunidades de investimento que atendam a Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, baseado nas frequentes conversações mantidas com tais participantes, espera investir os recursos disponíveis em linha com suas políticas de gestão.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	Entre o período de 12 de maio de 2021 e 15 de março de 2022, foi apurado um resultado financeiro líquido de R\$ 2.301.872,00			

4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	Os prêmios (spread) tanto em relação as NTN-B e ao CDI, e que servem como referência de precificação para os títulos de crédito privado, aumentaram consideravelmente após a pandemia do COVID-19 em Março/2020, mesmo em operações high grade, com bons ratings. Embora os spreads de forma geral tenham retrocedido e a volatilidade diminuído, os níveis de spreads permanecem em níveis historicamente altos. Esse cenário de spread maior reflete a visão do mercado sobre as perspectivas futuras de liquidez e risco das operações e que tem sido impactada pela inflação maior persistente por um período maior do que previamente pensado, questões domésticas relacionadas a situação fiscal e teto de gastos e persistência da pandemia em função de novas variantes. No entanto, de maneira geral, esperamos uma reversão da inflação nos próximos anos em função do reequilíbrio das cadeia de suprimentos global e ao aumento de juros local e internacional.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	A inflação maior ao longo de 2021 gerou impacto positivo no carregamento da carteira dado que os papéis em carteira eram indexados ao IPCA. A mudança do ambiente macroeconômico e a consequente perspectiva de taxas de juros elevadas em 2022 irão contribuir para um incremento na rentabilidade dos papeis que são atrelados ao CDI, na qual a exposição da carteira a esse indexador tende a crescer neste período. Em dezembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central elevou a Selic para 9,25% ao ano e novas altas são amplamente esperadas pelo mercado para as próximas reuniões. A parcela da carteira do Fundo atrelada ao IPCA pode ser negativamente afetada em virtude do aumento dos spreads das NTN-Bs, que servem como referência para precificação dos ativos. A rentabilidade do fundo em 2022, de maneira geral, será direcionada pelos caminhos que a inflação e que os juros vão tomar nesse próximo ano.			
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	CRI_20L0870667 - HABITASEC	3.218.985,47	SIM	-10,56%
	CRI_21C0777936 - VIRGOSEC	3.688.225,12	SIM	-16,86%
	CRI_21E0407330_DU2 - TRUE SEC	7.111.578,87	SIM	-5,18%
	CRI_21F0968888 - VIRGOSEC	3.220.784,03	SIM	7,37%
	CRI_21F1035590 - PROVINCIA SEC	3.955.159,09	SIM	-8,78%
	CRI_21F1035590 - PROVINCIA SEC	2.655.430,63	SIM	-8,71%
	CRI_21F1035590 - PROVINCIA SEC	2.545.380,63	SIM	-9,14%
	CRI_21F1035595 - PROVINCIA SEC	277.377,51	SIM	14,90%
	CRI_21F1035595 - PROVINCIA SEC	182.925,69	SIM	13,02%
	CRI_21F1035597_DU2 - TRUE SEC	2.550.556,88	SIM	7,57%
	CRI_21G0864339 - TRUE SEC	5.285.255,56	SIM	4,45%
	CRI_21H0001405 - VIRGOSEC	6.443.753,26	SIM	7,40%
	CRI_21H0151494 - VIRGOSEC	2.072.599,05	SIM	6,20%
	CRI_21I0566602 - TRUE SEC	3.102.191,28	SIM	3,41%
	CRI_21K0046865 - VERTCIASEC	2.684.158,14	SIM	7,37%
	CRI_21K0732283 - TRUE SEC	2.985.701,59	SIM	-0,48%
	CRI_21L0729728 - HABITASEC	1.507.966,84	SIM	0,49%
	CRI_21L0729731 - HABITASEC	1.460.596,95	SIM	-2,66%
	CRI_21L0823062 - VIRGOSEC	2.510.287,15	SIM	0,41%
	CRI_22B0309134 - VIRGOSEC	5.307.775,44	SIM	0,53%
	CRI_22B0939300 - RBCAPITALSEC	3.513.705,79	SIM	0,39%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			

10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR		
10.2	<b>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.</b>		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
10.3	<b>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.</b>		
	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 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos 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\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo Taxa de Administração Até R\$ 500.000.000,00 0,95% a.a. Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00 0,85% a.a. Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 0,75% a.a.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	348.379,16	0,41%	0,41%
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Danilo Christófaro Barbieri	<b>Idade:</b> 42
	<b>Profissão:</b>	Administrador de empresas	<b>CPF:</b> 28729710847
	<b>E-mail:</b>	dbarbieri@brltrust.com.br	<b>Formação acadêmica:</b> Administrador de empresas
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 01/04/2018
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>		
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>
	BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor
			<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>
			Administrador fiduciário
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>		
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>	

	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 PJ
	Até 5% das cotas				
	Acima de 5% até 10%				
	Acima de 10% até 15%				
	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%	1,00	800.000,00	100,00%	100,00%
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 <a href="http://www.brtrust.com.br">http://www.brtrust.com.br</a>				
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.				
	<a href="http://www.brtrust.com.br">www.brtrust.com.br</a>				
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.				

<b>Anexos</b>
<a href="#">5. Fatores de Risco</a>

## 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
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

### Procuração

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva (“**Procuração**”), [[NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•]] {OU} [[RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] (“**OUTORGANTE**”), na qualidade de cotista do **VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 41.081.374/0001-66 (“**Fundo**”), nomeia e constitui [•], [residente e domiciliado na cidade de [•], estado [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•]] {OU} [•], com sede na cidade de [•], estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], representado nos termos do seu [estatuto social]] (“**OUTORGADO**”), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar o OUTORGANTE, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a possibilidade aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no Regulamento, de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, desde que atendidos os critérios elencados no Anexo I ao presente instrumento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, razão pela qual sua concretização dependerá de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472 (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”) e conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” do “*Prospecto da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto**”);

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente;

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

### DEFINIÇÕES

Para os fins da presente Procuração:

“Administrador”	A <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
“Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

ou “Assembleia Geral”

**“Ativos-Alvo”**

Os seguintes ativos nos quais o Fundo deverá aplicar recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“**LCI**”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“**LIG**”); (iv) Letras Hipotecárias (“**LH**”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“**FIDC**”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“**FII**”); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472.

**“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 esteja aplicada em Ativos-Alvo, 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 a funcionar pelo BACEN; (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; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos

**“Cotas”**

Significam as Cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.

**“Cogestor”**

**VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011.

**“Gestor”**

**VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre nº 336, 5º andar, parte, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 11.077.576/0001-73, 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 472.

**“Regulamento”**

Significa o regulamento do Fundo.

## **DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES**

A aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no item 6.3.1. do Regulamento, de Ativos-Alvo e de Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, incluindo, mas não se limitando a cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou pelo Cogestor, atuais ou futuros, tanto no mercado primário, quanto no mercado secundário, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e as atribuições previstas no item 2.2 do Regulamento, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, e caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses, a ser convocada pelo Administrador após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, deverá deliberar acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador, desde que atendidos os critérios elencados no Anexo I deste instrumento.

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

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

## **ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

### **1) Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou pelo Cogestor:**

- ☐ **votar a favor**, sem qualquer ressalva, da aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou pelo Cogestor, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, desde que referida aquisição observe os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I ao presente instrumento.

{OU}

- ☐ **votar contra** a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou pelo Cogestor, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, desde

que referida aquisição observe os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I ao presente instrumento.

{OU}

- ☐ **abster-se de votar** sobre a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou pelo Cogestor, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, desde que referida aquisição observe os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I ao presente instrumento.

- 2) **Aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ele ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas (desde que observados os critérios abaixo elencados); (b) Letras de Crédito (“LCI”) emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”) emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas:**

- ☐ **votar a favor**, sem qualquer ressalva, da aquisição, pelo Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ele ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) CRI estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas (desde que observados os critérios elencados no Anexo I ao presente instrumento); (b) LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; e (c) LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, desde que referida aquisição observe os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I ao presente instrumento.

{OU}

- ☐ **votar contra** a aquisição, pelo Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ele ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) CRI estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas (desde que observados os critérios elencados no Anexo I ao presente instrumento); (b) LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; e (c) LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, desde que referida aquisição observe os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I ao presente instrumento.

{OU}

- ☐ **abster-se de votar** sobre a aquisição, pelo Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ele ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) CRI estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas (desde que observados os critérios elencados no Anexo I ao presente instrumento); (b) LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; e (c) LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação

dos Recursos” do Prospecto, desde que referida aquisição observe os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I ao presente instrumento.

**3) Aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, bem como a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos por empresas ligadas ao Gestor ou, no caso de CRI, cujo cedente(s) e/ou devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam tais CRI sejam empresas ligadas ao Gestor:**

- ☐ **votar a favor, sem qualquer ressalva**, da aquisição, pelo Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, bem como a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos por empresas ligadas ao Gestor ou, no caso de CRI, cujo cedente(s) e/ou devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam tais CRI sejam empresas ligadas ao Gestor, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, desde que referida aquisição observe os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I ao presente instrumento.

{OU}

- ☐ **votar contra** a aquisição, pelo Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, bem como a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos por empresas ligadas ao Gestor ou, no caso de CRI, cujo cedente(s) e/ou devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam tais CRI sejam empresas ligadas ao Gestor, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, desde que referida aquisição observe os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I ao presente instrumento.

{OU}

- ☐ **abster-se de votar** sobre a aquisição, pelo Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, bem como a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos por empresas ligadas ao Gestor ou, no caso de CRI, cujo cedente(s) e/ou devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam tais CRI sejam empresas ligadas ao Gestor, na forma e condições da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses e nos termos e condições descritos na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, desde que referida aquisição observe os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I ao presente instrumento.

### **CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas do Fundo, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

### **DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS**

- (A)** O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.

- (B)** A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador; **(v)** será dada por Investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.
- (C)** A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE ao OUTORGADO, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão /ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é Pessoa Ligada ao Administrador e/ou ao Gestor do Fundo.
- (D)** A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida Assembleia de Conflito de Interesses, **(i)** até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede (cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, A/C Dpto. Jurídico FII); ou **(ii)** até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico [juridico.fii@brltrust.com.br](mailto:juridico.fii@brltrust.com.br); ou, ainda, **(iii)** mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses.
- (E)** É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do OUTORGADO.
- (F)** A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 2022.

[nome do Investidor PJ]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]

## ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Critérios a serem observados na aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor, ao Cogestor e/ou ao Administrador:

**1)** A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário (“**FII**”) administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador e/ou pela **VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.077.576/0001-73, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo (“**Gestor**”) e/ou pela **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001-75 (“**Cogestor**”), desde que observados, nos termos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021 (“**Ofício-Circular SRE nº 01/2021**”), deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade, de forma cumulativa:

- (i) No caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um benchmark do setor);
- (ii) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iv) Os FII objeto de investimento não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
- (v) Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
- (vi) Os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (vii) O Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII investido;
- (viii) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar disclosure do investimento nos FII investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor;
- (ix) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
  - a) Para os FII geridos pelo Gestor: (1) poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio do Fundo em FII que (1.a.) tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); ou (1.b.) seja integrante da cesta de ativos do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX; e (2) poderá ser alocado até 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo em FII que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ainda que não seja integrante da cesta de ativos do IFIX;
  - b) Para os FII administrados pelo Administrador, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo, ainda que não seja integrante da cesta de ativos do IFIX.

**2)** A aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ele ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do Art. 34, combinado com o Art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas (desde que observados os critérios abaixo elencados); (b) Letras de Crédito



("LCI") emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; e (c) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG") emitidas pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas;

**3)** A aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor, desde que observados os critérios abaixo elencados, bem como a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos por empresas ligadas ao Gestor ou, no caso de CRI, cujo cedente(s) e/ou devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam tais CRI sejam empresas ligadas ao Gestor, desde que respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em caso de eventuais alterações desse limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

O processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CRI e demais ativos de crédito privado. Os CRI aqui referidos deverão, ainda, contemplar os seguintes termos e condições:

**Crítérios Aplicáveis a Quaisquer CRI Adquiridos em Situação de Conflito de Interesses:**

a) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

b) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);

c) **Prazo.** Os CRI deverão prazo de vencimento mínimo de 1 (um) ano;

d) **Indexadores.** Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("**Taxa DI**"); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA/IBGE**"); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("**IGP-M/FGV**"); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas;

e) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas.

f) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM nº 472;

g) **Classificação de Risco.** Tendo em vista que, nos termos do inciso V do art. 9º da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco, conforme estabelecido pelo §6º do art. 7º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

h) **Garantias:** As operações deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;

Para distribuições públicas dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, deverá ser respeitado eventual limite definido pela CVM para tal tipo de operação, sendo certo que em eventuais alterações desse

limite, não será necessária realização de nova assembleia para que o Fundo esteja autorizado a segui-lo.

Os critérios de elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.



MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA  
DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

## **VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**