As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será disponibilizado na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 32.400.250/0001-05

Administrado por

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP

Autorregulação ANBIMA

No montante de até

R$ 499.200.000,00

(quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais)

Código ISIN nº BRVCJRCTF005 - Código de Negociação nº VCJR11
Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários
Registro da Oferta na CVM sob o nº [•], em [•]

O **VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (**"Fundo"**), administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 (**"Administrador"**) está realizando uma oferta pública de distribuição (**"Oferta"**), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 400/03"**) e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 472/08"**), de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, em 03 (três) séries, da 2ª (segunda) emissão do Fundo (**"Cotas da 2ª Emissão"** e **"2ª Emissão"**, respectivamente), nominativas e escriturais, com valor unitário de referência de R$ 99,84 (noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos), observado na data de realização da assembleia geral de cotistas que aprovou a presente 2ª Emissão (**"Data de Referência"**), perfazendo na Data de Referência o valor total de até R$ 499.200.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão (**"Volume Total da Oferta"**), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), bem como a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) das Cotas da 2ª Emissão. A primeira série (**"1ª Série"**) inicia-se a partir da publicação do anúncio de início da Oferta e encerra-se em 31 de dezembro de 2020 (inclusive). No âmbito da 1ª Série, serão emitidas até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 2ª Emissão. A segunda série (**"2ª Série"**) inicia-se em 4 de janeiro de 2021 (inclusive) e encerra-se em 3 de fevereiro de 2021 (inclusive). No âmbito da 2ª Série serão emitidas até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 2ª Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo da 1ª Série. A terceira série (**"3ª Série"**) inicia-se em 4 de fevereiro de 2021 (inclusive) e encerra-se em 1º de junho de 2021 (inclusive). No âmbito da 3ª Série serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo da 1ª Série, do Saldo da 2ª Série e da emissão das Cotas Adicionais (conforme definidos abaixo). A alocação das Cotas da 2ª Emissão entre as séries observará o sistema de vasos comunicantes de forma que, caso ocorra a colocação parcial das Cotas da 2ª Emissão emitidas no âmbito da 1ª Série, o saldo remanescente (**"Saldo da 1ª Série"**) será colocado junto com as Cotas da 2ª Emissão a serem emitidas no âmbito da 2ª Série e caso ocorra a colocação parcial das Cotas da 2ª Emissão emitidas no âmbito da 2ª Série, o saldo remanescente (**"Saldo da 2ª Série"**) será colocado junto com as Cotas da 2ª Emissão a serem emitidas no âmbito da 3ª Série, sem prejuízo das Cotas Adicionais. As Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão (conforme abaixo definido), e assim sucessivamente nas demais datas de integralização pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizada acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculada de forma exponencial (**"Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão"**). Além disso, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento (conforme definido abaixo) e do Valor Máximo de Investimento (conforme definido abaixo). A Oferta terá o valor mínimo de R$ 100.000.043,52 (cem milhões, quarenta e três reais e cinquenta e dois centavos), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão, representado por 1.001.603 (um milhão, mil e seiscentas e três) Cotas da 2ª Emissão (**"Volume Mínimo da Oferta"**), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo), em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 06 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM nº 400/03 (**"Prazo de Colocação"**), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

O Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, com a prévia concordância do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), dos Coordenadores Contratados (conforme abaixo definido) e da **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01 (**"Gestor"**), poderá optar por acrescer o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão, perfazendo na Data de Referência o montante de até R$ 99.840.000,00 (noventa e nove milhões, oitocentos e quarenta mil reais), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas (**"Cotas Adicionais"**). As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 (**"Coordenador Líder"**), o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 (**"Itaú Unibanco"**), e a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (**"Itaú Corretora"**, em conjunto com o Itaú Unibanco, os **"Coordenadores Contratados"** e os Coordenadores Contratados, em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**), foram contratados para realizar a Oferta.

A Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) devida pelos investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, por Cota da 2ª Emissão subscrita, será equivalente a um percentual fixo de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre o Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento (**"Taxa de Distribuição Primária"**).

Cada investidor poderá subscrever e integralizar, (i) no mínimo, 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao montante equivalente a R$ 1.098,24 (mil e noventa e oito reais e vinte e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão (**"Valor Mínimo de Investimento"**), exceto quando o investidor condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento e, (ii) no máximo, 150.241 (cento e cinquenta mil, duzentos e quarenta e uma) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao montante equivalente a R$ 15.000.061,44 (quinze milhões e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão (**"Valor Máximo de Investimento"**).

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do TOP IMOB 4084 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", formalizado em 7 de novembro de 2018, devidamente registrado, em 8 de novembro de 2018, sob o nº 3.628.870, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, posteriormente aditado por meio **(i)** do "Instrumento Particular de Alteração do TOP IMOB 4084 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", formalizado em 29 de julho de 2019, devidamente registrado, em 31 de julho de 2019, sob o nº 3.646.655, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a transformação do Fundo em fundo de investimento imobiliário, alteração de sua denominação e do regulamento do Fundo, e que também aprovou a 1ª (primeira) emissão do Fundo e a respectiva oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão, **(ii)** do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII", formalizado em 10 de setembro de 2019, devidamente registrado, em 10 de setembro de 2019, sob o nº 3.649.703, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a alteração e consolidação do regulamento do Fundo, e **(iii)** da "Assembleia Geral de Cotistas do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII", realizada em 31 de agosto de 2020, devidamente registrada na CVM em 31 de agosto de 2020, nos termos da Instrução da CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019, o qual aprovou a alteração do público alvo e consolidou o regulamento do Fundo (**"Regulamento"**).

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**"Lei nº 8.668/1993"**), pela Instrução CVM nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A PRESENTE OFERTA FOI APROVADA PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2020.

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. No âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar, e os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (**"Pessoas Vinculadas"**). Serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O produto é adequado para os clientes que possuem perfil moderado, arrojado e agressivo, conforme análise de perfil do investidor realizado pelas Instituições Participantes da Oferta.

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo - por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (**"CRI"**), de debêntures (**"Debêntures"**), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (**"FIDC"**) e de Letras Imobiliárias Garantidas (**"LIG"**), nos termos do item 4.2 do Regulamento e seus subitens. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (**"LCI"**), Letras Hipotecárias (**"LH"**), cotas de fundos de investimento imobiliário (**"FII"**) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2 do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (**"Política de Investimento"**), não tendo o objetivo de aplicar seus recursos em um ativo específico, contendo o presente Prospecto as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da 2ª Emissão, ao Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento do Fundo, vide Item "Objetivo e Política de Investimento do Fundo" da Seção "Sumário do Fundo" nas páginas 29 e 30 deste Prospecto (**"Prospecto"**).

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA NA CVM SOB O Nº [•], EM [•].

As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no "Sistema Puma", mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARRETAR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO."

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

"O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC."

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

"A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA."

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

"Os investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 69 a 83 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da 2ª Emissão."

"A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade das Cotas da 2ª Emissão a serem distribuídas."

Coordenador Líder

Itaú BBA

Coordenador Contratado/Custodiante

Itaú

Coordenador Contratado/Escriturador

Itaú Itaú Corretora

Administrador

Intrag DTVM Administração Fiduciária

Gestor

VECTIS GESTÃO

A data deste Prospecto Preliminar é de 16 de novembro de 2020.

AS COTAS DA 2ª EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO, EM QUE ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NO ITEM 6 DO REGULAMENTO E NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 69 A 83, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO ITEM 4 DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:
ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 69 A 83 QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A PRESENTE OFERTA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O *SECURITIES ACT* DE 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O *INVESTMENT COMPANY ACT* DE 1940, BEM COM SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA *US PERSONS* (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTE-AMERICANAS, INCLUINDO O *REGULATION S* E O *SECURITIES ACT* DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.

SUMÁRIO

DEFINIÇÕES **7**
1. SUMÁRIO DA OFERTA 15
2. SUMÁRIO DO FUNDO 27
Base Legal 29
Forma de Condomínio 29
Prazo 29
Público-Alvo 29
Objeto e Política de Investimento do Fundo 29
Carteira de Ativos do Fundo 31
Valor Histórico de Negociação das Cotas 33
Situações de Potencial Conflito de Interesse 33
Aplicação dos Recursos durante o Prazo de Colocação 33
Principais Prestadores de Serviço do Fundo 34
Taxa de Administração 39
Remuneração do Gestor 40
Remuneração do Escriturador de Cotas 40
Remuneração do Custodiante 40
Remuneração do Itaú Unibanco 40
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 40
Assembleia Geral de Cotistas 41
Novas Emissões de Cotas 41
Política de Distribuição de Rendimentos 41
Indicação dos Principais Fatores de Risco 42
3. IDENTIFICAÇÃO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA 43
Informações sobre as partes 45
Relacionamento entre as Partes da Oferta 46
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes 49
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 51
Quantidade e Valores das Cotas da 2ª Emissão 53
Características, Vantagens e Restrições das Cotas 54
Prazos de Distribuição da 2ª Emissão 54
Prazos de Subscrição e Integralização e Condições de Distribuição da 2ª Emissão 54
Negociação das Cotas da 2ª Emissão 55
Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta 55
Público-Alvo da 2ª Emissão 56
Inadequação da Oferta a Investidores 56
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta 56
Órgão Deliberativo da Oferta 57
Regime de Colocação da 2ª Emissão 57
Plano da Oferta 57
Cronograma Estimativo da 2ª Emissão 57
Condições do Contrato de Distribuição da 2ª Emissão 58

Procedimentos da Distribuição da 2ª Emissão 58
Demonstrativo dos Custos da Distribuição da 2ª Emissão 60
Contrato de Garantia de Liquidez 61
Destinação dos Recursos da 2ª Emissão 61
Emissões de Cotas do Fundo já realizadas 62
Prestadores de Serviço Relacionados à Oferta 62
Coordenador Líder 62
Coordenadores 65
Formador de Mercado 66
Remuneração das Instituições Participantes da Oferta 66
5. FATORES DE RISCO 69
Risco Tributário 71
Liquidez Reduzida das Cotas 72
Riscos de Mercado 72
Fatores Macroeconômicos Relevantes 72
Risco de epidemia ou pandemia 73
Risco da COVID-19 73
Surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis (como a COVID-19) podem afetar adversamente os mercados de capitais globais (incluindo a B3), a economia global (incluindo a economia brasileira) e o preço de negociação das Cotas 73
Risco de mudanças nas relações de trabalho presenciais, em razão da pandemia provocada pela COVID 19 74
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento 74
Riscos do Uso de Derivativos 74
Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez 74
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos 75
Riscos de Concentração da Carteira 75
Riscos do Prazo 75
Risco de Crédito 76
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira 76
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário 77
Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 2ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas 77
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas 77
Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido 78
O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade 78
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 78
Risco de Governança 79
Risco Jurídico e Regulatório 79
Risco de Potencial Conflito de Interesses 79
Risco Relativo à Concentração e Pulverização 79

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos 80
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital 80
Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG 80
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras 80
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos 81
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI 81
Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento 81
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição 81
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 81
Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução CMN nº 2.921 82
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor 82
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 82
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento 82
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no âmbito da Oferta 82
Risco da Morosidade da Justiça Brasileira 82
Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante 83
Risco Operacional 83
Classe Única de Cotas 83
O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário 83
Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas da 2ª Emissão até o Encerramento da Oferta . 83
6. TRIBUTAÇÃO 85
Tributação Aplicável ao Fundo 87
Imposto de Renda 87
IOF/Títulos 88
Tributação Aplicável aos Investidores 88
Imposto de Renda 88
Investidores Residentes no Brasil 88
Investidores Residentes no Exterior 89
Tributação do IOF/Títulos 89
Tributação do IOF/Câmbio 89
7. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS 91
Informações aos Cotistas 93
Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado 93
8. INFORMAÇÕES RELEVANTES 95
Esclarecimentos a respeito da Oferta 97
Atendimento aos Cotistas 98
Informações Incorporadas a este Prospecto por Referência 98

9. ANEXOS 99
Anexo I – Instrumento de Constituição do Fundo 101
Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo 103
Anexo III – Declaração do Administrador 105
Anexo IV – Declaração do Coordenador Líder 107
Anexo V – Minuta do Boletim de Subscrição 109
Anexo VI – Minuta do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento 111
Anexo VII – Ata de Assembleia Geral de Cotistas que Aprovou a 2ª Emissão 113
Anexo VIII – Estudo de Viabilidade 115
Anexo IX – Informações Complementares sobre a Carteira Do Fundo 117

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"1ª Emissão":	A primeira emissão de Cotas em classe e série únicas, encerrada em 22 de janeiro de 2020, que compreendeu o montante de 5.811.259 (cinco milhões, oitocentos e onze mil e duzentas e cinquenta e nove) de Cotas da 1ª Emissão, todas com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão, perfazendo na Data de Referência o valor total de R$ 581.125.900,00 (quinhentos e oitenta e um milhões, cento e vinte e cinco mil e novecentos reais).
"2ª Emissão":	A presente 2ª (segunda) emissão de Cotas, em 03 (três) séries, que compreende o montante de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 2ª Emissão, todas com valor unitário de referência de R$ 99,84 (noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos), conforme observado na data de realização da Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a presente 2ª Emissão, perfazendo na Data de Referência o valor total de até R$ 499.200.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais), sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.
"Administrador":	**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400/03.
"Anúncio de Início":	Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03.
"Apresentações para Potenciais Investidores":	Após a divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder diretamente, ou por meio dos Coordenadores Contratados, poderá realizar apresentações acerca do Fundo e da Oferta para os potenciais Investidores.
"Assembleia Geral de Cotistas":	A assembleia geral de Cotistas do Fundo que se encontra disciplinada no item "Assembleia Geral de Cotistas" da Seção "Sumário do Fundo" na página 41 deste Prospecto, bem como no item 15 do Regulamento.
"Ativos":	São os seguintes ativos: (a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (d) LIG; (e) LCI; (f) LH; (g) cotas de FII; e (h) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.
"Ativos de Liquidez":	São os seguintes ativos: (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (d) Fundos Investidos.

"Auditor Independente":	PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade simples, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9-10º, 13-17º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20.
"Aviso ao Mercado":	Anúncio ao mercado da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03.
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN":	Banco Central do Brasil.
"CMN":	Conselho Monetário Nacional.
"Contrato de Distribuição":	*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 2ª Emissão do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII, em Regime de Melhores Esforços*, celebrado em 08 de outubro de 2020, entre o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta.
"Contrato de Formador de Mercado":	*Contrato de Prestação de Serviços de Formação de Mercado do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII*, celebrado em 28 de julho de 2020, entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Formador de Mercado, conforme aditado de tempos em tempos.
"Coordenador Líder":	**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
"Coordenadores Contratados":	O Itaú Unibanco e a Itaú Corretora, quando mencionados conjuntamente.
"Cotas":	São as cotas de emissão do Fundo, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
"Cotas Adicionais":	São as Cotas da 2ª Emissão que o Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, com a prévia concordância das Instituições Participantes da Oferta e do Gestor, poderá optar por acrescer ao Volume Total da Oferta, até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão, perfazendo na Data de Referência o montante de até R$ 99.840.000,00 (noventa e nove milhões, oitocentos e quarenta mil reais), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão.
"Cotas da 2ª Emissão":	São as Cotas da 2ª emissão do Fundo, emitidas em 03 (três) séries, no sistema de vasos comunicantes, que totalizam até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 2ª Emissão, todas com valor unitário de referência de R$ 99,84 (noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos),perfazendo na Data de Referência o valor total de até R$ 499.200.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais), sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.
"Cotistas":	São os detentores de Cotas.
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Critérios de Concentração":	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 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 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. Para maiores informações sobre os Critérios de Concentração da carteira do Fundo, verificar o item 4.9 e subitens do Regulamento.
"Custodiante":	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Debêntures":	Debêntures emitidas nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento, sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3, conforme item 8.10 do Regulamento.
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no item 10 do Regulamento.
"Escriturador":	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
"FIDC":	Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.
"FII":	Fundos de Investimento Imobiliário.
"Formador de Mercado":	**BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06.
"Fundo":	**VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII,** inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.250/0001-05.
"Fundos Investidos":	São os fundos de investimento eventualmente investidos pelo Fundo, para fins de gestão de Ativo de Liquidez nos termos do Regulamento, cuja

	política de investimento consista em investidor nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "b" e "c" do artigo 4.2.2 do Regulamento, quais sejam, títulos de emissão do tesouro nacional e operações compromissadas com lastro em títulos de emissão do tesouro nacional, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável acima.
"Gestor":	**VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, n.º 758, 13º andar, conjunto 132, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.620.044/0001-01, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM n.º 11.455, de 21 de dezembro de 2010, ou outro que venha a substituí-lo.
"Instituições Participantes da Oferta":	O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, quando mencionados em conjunto.
"Instrução CVM nº 400/03":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Investidores":	São os investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo compatível com a Política de Investimento do Fundo, observado que, no âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar, e os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas.
"Itaú Corretora":	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
"Itaú Unibanco":	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
"LCI":	Letras de Crédito Imobiliário.
"Lei nº 11.033/2004":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/1993":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/1999"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"LH":	Letras Hipotecárias.
"LIG":	Letras Imobiliárias Garantidas.
"Oferta":	A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, observadas as condições previstas neste Prospecto, no Regulamento e demais documentos relacionados.
"Pessoas Ligadas":	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas; 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.
"Pessoas Vinculadas":	Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"Plano da Oferta":	É o plano de distribuição da Oferta, conforme descrito na página 57 deste Prospecto.
"Política de Investimento":	A política de investimento do Fundo disciplinada no item 4 e subitens do Regulamento e a qual encontra-se descrita no Item "Objetivo e Política de Investimento do Fundo" da Seção "Sumário do Fundo" nas páginas 29 e 30 deste Prospecto.
"Prazo de Colocação":	Prazo de até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início em que os Investidores poderão realizar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.
"Prestadores de Serviço do Fundo":	São o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, o Escriturador, o Custodiante, o Auditor Independente do Fundo e o Formador de Mercado, quando mencionados em conjunto.
"Prospecto Definitivo":	Significa o Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, a ser disponibilizado após a obtenção do registro da Oferta na CVM.
"Prospecto" ou "Prospecto Preliminar":	Significa o presente Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das Cotas da 2ª Emissão do Fundo.
"Regulamento":	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi registrado em 31 de agosto de 2020 perante a CVM, e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo II.
"Resolução CMN nº 2.921":	Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002.

"RFB"	Receita Federal do Brasil.
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no item "Taxa de Administração" nas páginas 39 e 40 deste Prospecto.
"Taxa de Distribuição Primária":	Taxa de distribuição primária devida pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, por Cota da 2ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre o Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento.
"Taxa DI":	Significa a variação das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br).
"Valor da Cota da 2ª Emissão":	O valor unitário da Cota da 2ª Emissão, de R$ 99,84 (noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 07 de outubro de 2020, que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da primeira integralização das Cotas da 2ª Emissão. O Valor da Cota da 2ª Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
"Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão":	O valor de integralização das Cotas da 2ª Emissão, que serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizada acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculada de forma exponencial.
"Valor Máximo de Investimento":	Cada Investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 150.241 (cento e cinquenta mil, duzentos e quarenta e uma) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R$ 15.000.061,44 (quinze milhões e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Máximo de Investimento.
"Valor Mínimo de Investimento":	Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R$ 1.098,24 (mil e noventa e oito reais e vinte e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão, exceto na situação prevista no parágrafo seguinte.

	Se o Investidor, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Mínimo de Investimento.
"Volume Mínimo da Oferta":	O volume mínimo da Oferta será de R$ 100.000.043,52 (cem milhões, quarenta e três reais e cinquenta e dois centavos), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão, representado por 1.001.603 (um milhão, mil e seiscentas e três) Cotas da 2ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 2ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e as Cotas da 2ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas.
"Volume Total da Oferta":	O volume total da Oferta será de até R$ 499.200.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão, representado por até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 2ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Distribuição Primária.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da 2ª Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 69 a 83 deste Prospecto.

Emissor	Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado.
Objeto do Fundo	O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo - por meio da aquisição de CRI, de Debêntures, de cotas de FIDC, de cotas de fundos de investimento e de LIG, observado o item "Política de Investimento" abaixo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em LCI, LH, cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, observado o item "Política de Investimento" e os termos do item 4.2 e subitens do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.
Público-Alvo da Oferta	O Fundo, nos termos do item 3 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. No âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar, e os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas. Serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.
Características, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) a 2ª Emissão é livre de quaisquer restrições ou ônus, e confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas, observado o item 15.3 do Regulamento.

Direito de Preferência	Os atuais cotistas do Fundo não possuem direito de preferência na aquisição das Cotas.
Volume Total da Oferta	O volume total da Oferta será de até R$ 499.200.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão, representado por até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 2ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Distribuição Primária.
Volume Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R$ 100.000.043,52 (cem milhões, quarenta e três reais e cinquenta e dois centavos), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão, representado por 1.001.603 (um milhão, mil e seiscentas e três) Cotas da 2ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 2ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e as Cotas da 2ª Emissão integralizadas por Pessoas Vinculadas.
Valor Mínimo de Investimento	Cada investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R$ 1.098,24 (mil e noventa e oito reais e vinte e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão, exceto na situação prevista no parágrafo seguinte. Se o investidor, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Mínimo de Investimento.
Valor Máximo de Investimento	Cada investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 150.241 (cento e cinquenta mil, duzentos e quarenta e uma) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R$ 15.000.061,44 (quinze milhões e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão, será devido pelo investidor o pagamento de Taxa Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão e não é computada no cálculo do Valor Máximo de Investimento.
Valor da Cota da 2ª Emissão	O valor unitário da Cota da 2ª Emissão, de R$ 99,84 (noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 07 de outubro de 2020, que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da primeira

	integralização das Cotas da 2ª Emissão. O Valor da Cota da 2ª Emissão não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
"Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão":	O valor de integralização das Cotas da 2ª Emissão, que serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizada acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculada de forma exponencial.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária devida pelos investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, por Cota da 2ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre o Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão, e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento.
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 2ª Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.
Séries	A 3ª Emissão será dividida em 3 (três) séries, no sistema de vasos comunicantes.
Cotas Adicionais	São as Cotas da 2ª Emissão que o Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, com a prévia concordância do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e do Gestor, poderá optar por acrescer ao Volume Total da Oferta, até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão, perfazendo na Data de Referência o montante de até R$ 99.840.000,00 (noventa e nove milhões, oitocentos e quarenta mil reais), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão.
Rentabilidade Alvo	O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional indexados à inflação com *duration* média similar à da carteira do Fundo, acrescido de *spread* de 1,00% (um por cento) a 3,00% (três por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o Fundo poderá investir em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores. **ESTA RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.** **A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**
Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária	O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	As Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3. A distribuição de rendimentos das Cotas da 2ª Emissão será realizada mensalmente, sempre no 9º (nono) 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 lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3. Sem prejuízo do disposto acima, durante a Oferta, e observada a obrigação de distribuição semestral de rendimentos nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, o Fundo somente realizará distribuições de rendimentos, a critério do Gestor, caso tenham sido atendidos os seguintes requisitos: (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos do inciso III do caput do artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, conforme alterada; e (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, conforme inciso I do parágrafo único do mesmo artigo da referida lei. Nos termos do item 4.4 do Regulamento, caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério o saldo de caixa existente do Fundo 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. Os valores previstos no parágrafo acima serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos nos termos do item 12.1 do Regulamento, observados os procedimentos estabelecidos pela B3. Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima, os titulares de cotas (inclusive Cotas da 2ª Emissão, ainda que a distribuição de rendimentos ocorra durante a Oferta) no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas. O Administrador utilizará as disponibilidades do Fundo para atender às suas exigibilidades, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos no Regulamento; e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista no item 12.3 do Regulamento. **Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento (inclusive aquelas cotas integralizadas durante o Prazo de Colocação das Cotas da 2ª Emissão).**

	Os pagamentos acima referidos serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.
Política de Investimento	Tendo em vista o objeto do Fundo descrito acima, os ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (d) LIG; (e) LCI; (f) LH; (g) cotas de FII; e (h) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08. O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no item 10 do Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (d) Fundos Investidos. Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 2ª Emissão poderão ser aplicados, durante o Prazo de Colocação, na forma prevista no item "Aquisição de Ativos Imobiliários durante o Prazo de Colocação", abaixo.
Aquisição de Ativos Imobiliários durante o Prazo de Colocação	Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 2ª Emissão poderão ser aplicados, durante o Prazo de Colocação, da seguinte forma: (1) Até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta, (i) nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do subitem 4.2.2 do Regulamento e/ou (ii) em LCI, LH e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e (2) Após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da 2ª Emissão cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 serão aplicados somente nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do subitem 4.2.2 do Regulamento e/ou nas LCI e LH, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. Para maiores informações sobre as condicionantes relacionadas à integralização de Cotas da 2ª Emissão, vide item "Procedimentos de Distribuição", abaixo.
Estrutura de Taxas do Fundo	Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor, do Escriturador, do Custodiante e demais prestadores de serviços permitidos nos termos da regulamentação em vigor, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

	A Taxa de Administração é calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 do Regulamento, *mais* os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, *menos* as exigibilidades do Fundo. Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída, ou de qualquer taxa de performance, exceto a Taxa de Distribuição Primária.
Inadequação da Oferta a Investidores	O investimento em Cotas da 2ª Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 69 a 83 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da 2ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.
Regime de Colocação	A Oferta de Cotas da 2ª Emissão será realizada em regime de melhores esforços.
Local de Admissão e Negociação das Cotas da 2ª Emissão	As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no "Sistema Puma", mercado de bolsa, ambos administrados pela B3. As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Procedimento de Distribuição	A subscrição das Cotas da 2ª Emissão será feita nos termos do Boletim de Subscrição, pelo montante correspondente ao Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão. Adicionalmente, será devido pelo investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos às Instituições Participantes da Oferta, às quais caberá, observados (a) o limite das Cotas da 2ª Emissão emitidas;

	(b) o Valor Mínimo de Investimento; (c) o Valor Máximo de Investimento; (d) o Público Alvo da Oferta; e (e) o cumprimento do inciso I, do artigo 6º da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, analisar os Boletins de Subscrição, e então, cancelar sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com os critérios de enquadramento aplicáveis, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, podendo, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição. As Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária. A totalidade das Cotas da 2ª Emissão ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação no mercado secundário permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Para a subscrição das Cotas da 2ª Emissão, caso haja Cotas da 2ª Emissão disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento: (a) Os investidores interessados em subscrever Cotas da 2ª Emissão deverão lançar suas ordens por meio do site da Itaú Corretora (acessar o site https://bit.ly/329KQ2i) em qualquer dia útil, após a divulgação do Anúncio de Início, das 10h até às 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 2ª Emissão, sendo certo que não serão aceitas ordens após às 14h e, neste caso, os investidores somente poderão subscrever as Cotas da 2ª Emissão no dia útil imediatamente seguinte; e (b) Os investidores ao lançarem suas ordens das 10h até às 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 2ª Emissão (que, por sua vez, deve ser um dia útil) deverão, simultaneamente, assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar os recursos em sua conta corrente no Itaú Unibanco pelo Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável. Na eventualidade de a conta corrente do investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não são considerados para o pagamento integral do Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, até o horário referido no item "b" acima (14h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas da 2ª Emissão, que, por sua vez, deve ser um dia útil), os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Boletins de Subscrição celebrados serão resolvidos automaticamente e os investidores deverão celebrar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Boletins de Subscrição somente no dia útil imediatamente seguinte.

	Alternativamente, os investidores interessados em subscrever Cotas da 2ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco ou Itaú Corretora. Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 2ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 2ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 2ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 2ª Emissão, (i) o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, os investidores poderão formalizar Boletim de Subscrição (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 2ª Emissão, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Colocação, ou (c) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Colocação e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 2ª Emissão em valor equivalente ao Volume Total da Oferta no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição formalizados nos termos do item "b" acima serão automaticamente cancelados. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 2ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 2ª Emissão, (i) o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 2ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelada a subscrição das Cotas da 2ª Emissão por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos às Pessoas Vinculadas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento da subscrição de suas Cotas da 2ª Emissão, (i) o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

	A totalidade das Cotas da 2ª Emissão adquiridas por Pessoas Vinculadas ficará bloqueada para negociação até o encerramento da distribuição, momento no qual será verificado se houve ou não excesso de demanda e se haverá, portanto, o cancelamento das Cotas da 2ª Emissão subscritas por tais Pessoas Vinculadas. Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Boletim de Subscrição.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos da 2ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição dos Ativos, dos Ativos de Liquidez, em caráter discricionário pelo Gestor, em observância à Política de Investimento descrita no Regulamento e ao pagamento dos Encargos do Fundo. Neste sentido, os Ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (d) LIG; (e) LCI; (f) LH; (g) cotas de FII; e (h) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08. **NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.** Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão previstos no item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição da 2ª Emissão" da Seção "Termos e Condições da Oferta", nas páginas 60 e 61 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.
Formador de Mercado	Banco Fator S.A., acima qualificado.
Administrador	Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S.A., acima qualificado.
Coordenadores Contratados	Itaú Unibanco S.A. e Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificados.
Gestor	Vectis Gestão de Recursos Ltda., acima qualificada.
Custodiante	Itaú Unibanco S.A., acima qualificado.
Escriturador de Cotas	Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificada.
Assessores Legais	Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados e Landi, Rodrigues, Nakano e Giovannetti Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO E DE SEUS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DO FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/1993, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público-Alvo

O Fundo, nos termos do item 3 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

Objeto e Política de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – por meio da aquisição de CRI, de Debêntures, de cotas de FIDC e de LIG, observado o item "Política de Investimento" abaixo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em LCI, LH, cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, observado o item "Política de Investimento" e os termos do item 4.2 e subitens do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08 será realizada mediante aquisição, pelo Gestor, dos seguintes Ativos: **(a)** CRI, com risco concentrado ou pulverizado; **(b)** Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(c)** cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; **(d)** LIG; **(e)** LCI; **(f)** LH; **(g)** cotas de FII; e (**h)** outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional indexados à inflação com *duration* média similar à da carteira do Fundo, acrescido de *spread* de 1,00% (um por cento) a 3,00% (três por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o Fundo poderá investir em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores. **ESTA RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Ativos de Liquidez

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos Encargos do Fundo ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, que compreendem o investimento em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item "b" acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; e (d) Fundos Investidos.

Imóveis na Carteira

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista no item 4 do Regulamento, poderão eventualmente compor a carteira de investimentos 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 e/ou os Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias dos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo. Por isso, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável.

Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento serão titulados pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pelo Gestor, 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, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Limites de Concentração

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento do Fundo, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no item 4.9 do Regulamento.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo.

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos da regulamentação específica, 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 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Para maiores informações sobre os Critérios de Concentração da carteira do Fundo, verificar o item 4.9 e respectivos subitens do Regulamento.

Carteira de Ativos do Fundo

Ao término do mês de outubro de 2020, o Fundo possui a seguinte carteira de ativos:

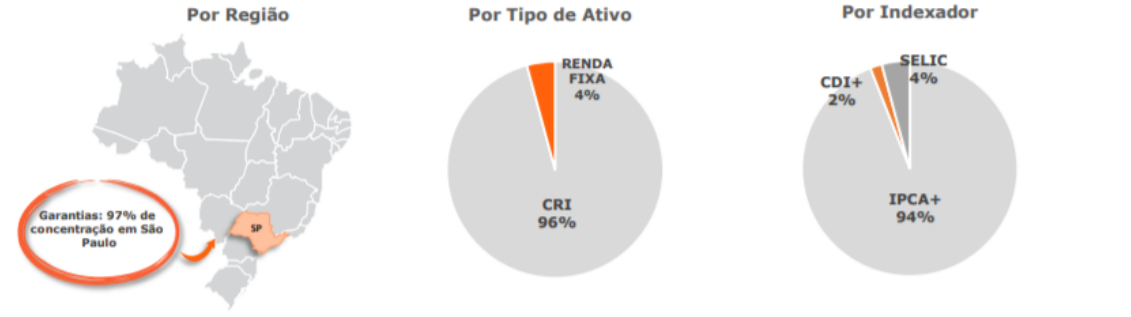
CARTEIRA DE ATIVOS

nº	Ativo	Emissor	Devedor / Ativo Imobiliário	Cód. CETIP	Taxa Aquisição	Índice	Duration	Valor Mercado	Concentração
1	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093569	8,00%	IPCA +	3,51	19.924.050	3,5%
2	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093591	8,00%	IPCA +	3,51	19.924.050	3,5%
3	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093603	8,00%	IPCA +	3,51	19.924.050	3,5%
4	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093608	8,00%	IPCA +	3,51	19.924.050	3,5%
5	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093963	8,00%	IPCA +	3,51	19.924.050	3,5%
6	CRI	True	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093990	8,00%	IPCA +	3,51	19.924.050	3,5%
7	CRI	Fortesec	Olímpia Park	20A0813348	8,00%	IPCA +	1,90	3.866.420	0,7%
8	CRI	Fortesec	Olímpia Park	20A0813344	13,00%	IPCA +	1,81	2.582.228	0,4%
9	CRI	Vert	Home-Equity (Creditas)	20B0849733	5,22%	IPCA +	5,59	7.066.693	1,2%
10	CRI	Vert	Home-Equity (Creditas)	20B0850705	7,27%	IPCA +	5,19	1.237.820	0,2%
11	CRI	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929306	8,00%	IPCA +	3,68	56.164.443	9,8%
12	CRI	True	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929384	8,00%	IPCA +	3,68	56.164.443	9,8%
13	CRI	Travessia	PPP Habitacional	20C0139730	6,00%	IPCA +	6,27	46.119.963	8,0%
14	CRI	Travessia	PPP Habitacional	20C0139788	6,00%	IPCA +	6,27	46.119.963	8,0%
15	CRI	HabitaSec	Even	18C0765059	3,80%	CDI +	1,00	7.876.855	1,4%
16	CRI	True	Tecnisa	20E1000795	7,25%	IPCA +	2,87	31.832.389	5,5%
17	CRI	True	Tecnisa	20E1000787	7,25%	IPCA +	2,87	31.832.389	5,5%
18	CRI	RB Sec	Cyrela	20G0855350	3,91%	IPCA +	3,83	48.383.428	8,4%
19	CRI	RB Sec	Cyrela	20G0855277	3,91%	IPCA +	3,83	48.383.428	8,4%
20	CRI	Gaia	Home-Equity (CashMe)	20H0794682	5,00%	IPCA +	3,33	42.764.139	7,4%
21	RF	Tesouro	LFT			Selic		24.158.454	4,2%
22	Caixa							36.692	0,0%
	TOTAL							**574.134.050**	**100%**

Fonte: Gestor

Considerando também os Ativos de Liquidez, a carteira do Fundo apresenta a seguinte concentração, ao final do mês de outubro de 2020:

ALOCAÇÃO DE PORTFÓLIO

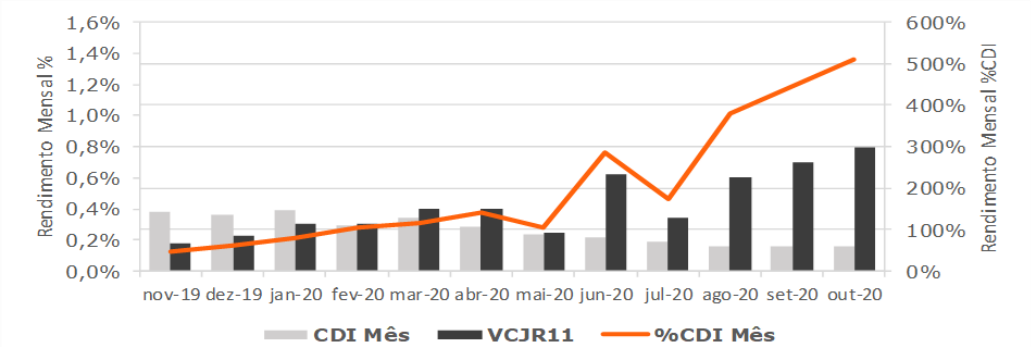


Fonte: Vectis

Mais informações sobre os ativos integrantes da carteira estão previstas no Anexo IX.

Distribuição de Rendimentos

Nas tabelas abaixo apresentamos a rentabilidade do Fundo considerando a distribuição de rendimentos, tomando como base um investidor hipotético que tenha investido na 1ª Emissão de Cotas pela cota média de captação de R$ 100,23 (cem reais e vinte e três centavos). Nessas tabelas, observam-se a rentabilidade do Fundo em relação à variação da Taxa DI no mês de outubro de 2020 e períodos anteriores:



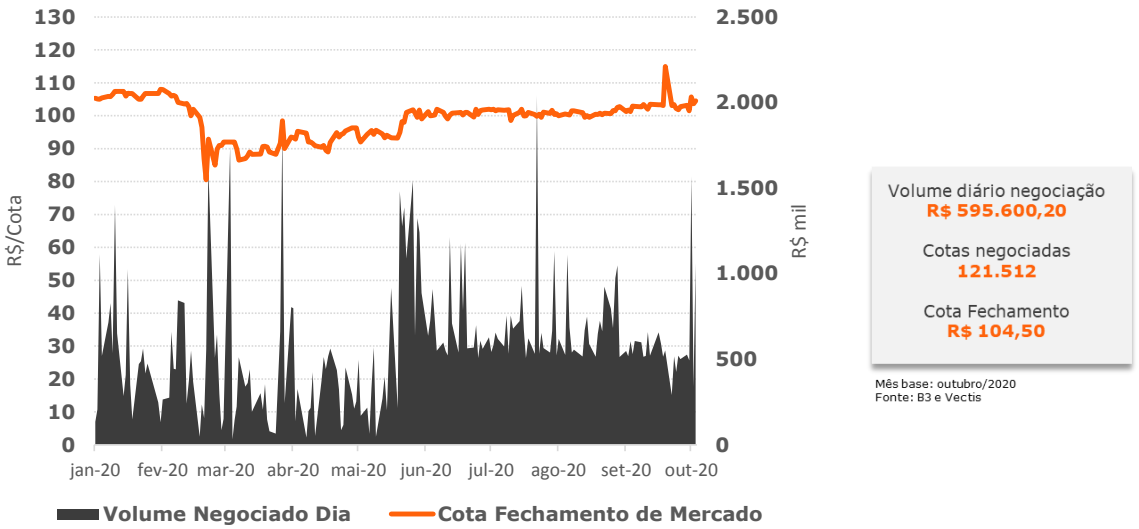
Cota Média de 1ª Emissão		R$ 100,23			
Mês	Dividendo por cota	Taxa DI	Fundo	% DI	% DI Gross-up[1]
out/20	0,80	0,16%	**0,80%**	508%	598%
set/20	0,70	0,16%	**0,70%**	445%	523%
ago/20	0,61	0,16%	**0,61%**	381%	448%
jul/20	0,34	0,19%	**0,34%**	175%	205%
jun/20	0,62	0,22%	**0,62%**	277%	325%
mai/20	0,25	0,24%	**0,25%**	106%	124%
abr/20	0,40	0,28%	**0,40%**	140%	165%
mar/20	0,40	0,34%	**0,40%**	118%	139%
fev/20	0,31	0,29%	**0,31%**	105%	124%
jan/20	0,31	0,38%	**0,31%**	82%	96%
dez/19	0,23	0,37%	**0,23%**	61%	71%
nov/19	0,18	0,38%	**0,18%**	47%	56%

[1] Considera uma alíquota de IR de 15%

Fonte: Vectis.

A negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário da B3 teve início no dia 28 de janeiro de 2020. Em outubro de 2020, foram negociadas 121.512 (cento e vinte e um mil, quinhentas e doze) cotas, totalizando um volume de negociação de aproximadamente R$ 12,5 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de aproximadamente R$595.600,20.

O gráfico a seguir apresenta evolução no valor de mercado das Cotas, bem como os volumes médios diários negociados por mês no mercado secundário na B3 desde janeiro de 2020:



Fonte: Vectis

Os dados apontados neste item referem-se a dados históricos do Fundo, não servindo como meta ou parâmetro de performance do Fundo, não configurando garantia de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos e da Taxa de Distribuição Primária. **A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Valor Histórico de Negociação das Cotas

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em janeiro de 2020, sob o código "VCJR11". A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

	Cotações Mensais		
	Min [2]	Max [3]	Med [4]
jan/20	105,00	105,40	105,13
fev/20	105,00	108,00	106,47
mar/20	80,50	106,75	96,29
abr/20	86,50	98,50	90,08
mai/20	89,00	96,29	92,94
jun/20	93,20	101,80	96,98
jul/20	99,01	102,00	100,76
ago/20	98,52	102,00	100,58
set/20	99,50	102,75	100,97
out/20	101,51	114,99	102,93
Histórico [1]	80,50	114,99	99,08

Fonte: B3

[1] Início de negociações em 28/01/2020

[2] Min: Valor mínimo de cota de fechamento

[3] Max: Valor máximo de cota de fechamento

[4] Med: Valor médio de cotas negociadas

Situações 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 outros, dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Nos termos do subitem 4.2.3.1. do Regulamento, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, foi contratado o Coordenador Líder e outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo.

A contratação do Coordenador Líder e dos demais Coordenadores Contratados para realizar a distribuição pública das Cotas da 2ª Emissão atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 2ª Emissão, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

Aplicação dos Recursos durante o Prazo de Colocação

Os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 2ª Emissão poderão ser aplicados, durante o Prazo de Colocação, da seguinte forma: (1) Até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta, (i) nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do subitem 4.2.2 do Regulamento e/ou (ii) em LCI, LH e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e (2) Após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá adquirir, com os recursos

captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da 2ª Emissão cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 serão aplicados somente nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do subitem 4.2.2 do Regulamento e/ou nas LCI e LH, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

Principais Prestadores de Serviço do Fundo

Administrador

O Fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

Breve Histórico

O Administrador é controlado diretamente pelo Itaú Unibanco S.A., que detém 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das cotas representativas do seu capital social e integra um dos maiores grupos na administração de fundos de investimento no País.

O Administrador oferece serviços de administração fiduciária visando a atender às necessidades de controle e acompanhamento da gestão própria ou terceirizada de seus clientes. Estes serviços compreendem a administração legal de fundos de investimento, incluindo as atividades de supervisão, monitoramento, compliance e controle da adequação dos investimentos e aplicações aos limites estabelecidos na legislação aplicável e normas e diretrizes fixadas na política de investimento.

O Administrador exerce suas atividades buscando sempre as melhores condições para os fundos de investimentos, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses do cliente, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com ele mantida.

Exerce, ou diligencia para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades de administração dos ativos dos seus clientes, ressalvado o que dispuser a mesma sobre a política relativa ao exercício de direito de voto com relação a participações acionárias.

Principais Atribuições do Administrador

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 no Regulamento: **(a)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo, na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento, que tais ativos, 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 titulares de Cotas de emissão do Fundo e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos de Liquidez e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo; **(c)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; **(d)** custear

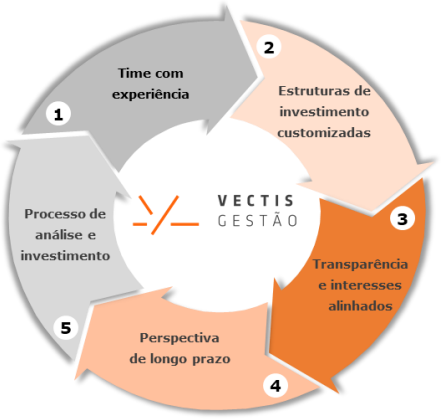
as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo; **(e)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos 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)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis; **(h)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; **(i)** observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; **(j)** exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e **(k)** contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor.

Gestor

Breve Histórico

O Fundo é gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, n.º 758, 13º andar, conjunto 12, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM n.º 11.455, de 21 de dezembro de 2010, e inscrita no CNPJ sob o n.º 12.620.044/0001-01.

Criada em 2017, a Vectis Gestão de Recursos Ltda. é uma empresa independente que tem como foco estruturar e gerir operações financeiras. Seus sócios possuem extensa experiência na concepção, estruturação e implementação de soluções financeiras inovadoras, tendo trabalhado para gestoras e bancos internacionais e locais de primeira linha.



A empresa é controlada pela Vectis Partners, uma companhia de investimentos que aloca capital humano e financeiro em oportunidades nas áreas de gestão, crédito estruturado, private equity e PIPE (investimentos privados em ações públicas).

A Vectis Partners nasceu com 4 sócios: Patrick O'Grady, Sergio Campos, Alexandre Aoude e Paulo Lemann. Em 2018, fechou uma parceria estratégica com a gestora de investimentos americana Centerbridge. Diferente dos fundos tradicionais, a Vectis é totalmente orientada pela oportunidade. Tal estratégia oferece mais liberdade em relação às estruturas tradicionais de gestão e possibilita atuar em todas as verticais que sejam capazes de gerar retornos superiores, no longo prazo, aos seus investidores.

Após 3 (três) anos estruturando operações individuais, totalizando mais de R$1,2 bilhão em diferentes setores, diversos instrumentos e estruturas inovadoras, os sócios decidiram tornar a Vectis Gestão uma gestora ativa de fundos de investimento. Em 2019, a Vectis Gestão iniciou essa história com o VCJR11, distribuído na plataforma do Banco Itaú, que já conta com mais de R$574 milhões de patrimônio em outubro de 2020.

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão dos fundos imobiliários do Gestor são as seguintes:

Alexandre Aoude
Sócio fundador, onde exerce a função de Diretor Presidente da Vectis

Antes de fundar a Vectis, Alexandre Aoude atuou como Managing Director e Head of Brazilian Global Markets Sales no Deutsche Bank Securities Inc. a partir de junho de 2004, sendo nomeado Presidente do Deutsche Bank Brasil em 2006. Entre 2008 e 2013, atuou como Diretor Executivo responsável pela divisão de Renda Fixa no Banco Itaú BBA S.A. Em 2014 se juntou ao Banco Pine S.A. como membro da Diretoria Executiva. Antes de trabalhar no Deutsche Bank, Aoude atuou como Diretor Executivo no Morgan Stanley, onde geriu a área de vendas no Brasil. Aoude também é Membro dos Conselhos da Transportadora Brasileira de Gasoduto – TBG e da Gera Venture Capital. Aoude é graduado em Economia pela PUC-RJ. Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Laercio Boaventura
Sócio fundador, onde exerce a função de Diretor de Investimentos da Vectis

Antes de fundar a Vectis, Laercio trabalhou por aproximadamente 20 anos no grupo Itaú-Unibanco. Atuou como vice-presidente sênior de produtos estruturados na divisão de Renda Fixa no Itaú BBA até 2015. Anteriormente, foi responsável pela originação e estruturação de operações de dívida e securitização no mercado local e internacional, participando de mais de 200 emissões públicas e privadas. Laercio possui 10 anos de experiência no departamento comercial do Banco Itaú, onde cobria os setores automotivos, auto partes, alimentos, imobiliário, mineração, siderurgia e infraestrutura. Laercio é graduado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI-USP), possui MBA em Finanças no IBMEC e MBA em Finanças na The Wharton School (USA). Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Rafael Catelli
Sócio, onde exerce a função de diretor responsável pela área de produtos

Antes de ingressar na Vectis como sócio, Rafael foi sócio da Pollux Capital onde trabalhou de 2011 a 2016 em operações de Private e Public Equities. Migrou para o time de investimento em ações da Pollux em abril de 2013. Anteriormente, trabalhou por 10 anos na área de Private Equity da Merrill Lynch onde participou de investimentos em diversas empresas totalizando US$650 milhões. Rafael possui MBA pela Universidade de Columbia (USA) e é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV. Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Múcio Mattos
Sócio, onde exerce a função de diretor responsável pela área de crédito

Antes de ingressar na Vectis como sócio, Mucio trabalhou no time de Renda Fixa do Banco Credit Suisse, onde atuou por 5 anos na execução de operações de créditos estruturados. Previamente, Mucio trabalhou no Banco J.P. Morgan no time de Crédito, cobrindo instituições financeiras no Brasil e na América Latina, e na área de Investment Banking, onde participou de diversas transações de emissão de ações e fusões e aquisições. Mucio é graduado em Economia pela Faculdade de Economia de Administração da USP (FEA-USP). Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Mario Salonikios
Sócio, onde exerce a função de Diretor de Compliance e Riscos da Vectis

Antes de ingressar na Vectis como sócio, Mario trabalhou por mais de 20 anos no mercado financeiro local e

internacional. Atuou por 7 anos na divisão de liquidação e custódia internacional do Banco BBM, na cidade do Rio de Janeiro, e nas áreas comercial e de operações do mesmo banco, na cidade de Nova Iorque (USA). Migrou para o Delta National Bank of NY, onde atuou por 7 anos estruturando operações para clientes private, e posteriormente na área de estruturação de renda fixa no Standard Bank em Londres e na área de Real Estate da Mauá Capital. Atuou ainda por 3 anos no Banco Itaú BBA na divisão de estruturação de produtos para clientes varejo pessoas físicas e empresas. Mario é graduado em engenharia civil pela PUC-RJ e possui MBA pela New York University (USA). Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Carlos Henrique de Araujo

Antes de ingressar na Vectis, Carlos atuou por mais de 10 anos na estruturação de financiamentos e ofertas públicas e privadas de valores mobiliários, com foco em operações de crédito e securitização de recebíveis nas áreas de Mercado de Capitais dos escritórios Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados e Pinheiro Guimarães Advogados. Atuou ainda como associado internacional na área de Mercado de Capitais do escritório Weil, Gotshal & Manges LLP (USA). Carlos é graduado em direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com mestrado em direito pela University of Pennsylvania Law School (USA) e extensão em administração pela The Wharton School (USA).

Sergio Tormin

Antes de ingressar na Vectis, Sergio atuou por 5 anos no setor imobiliário. Trabalhou na área de planejamento financeiro da EZTEC, atuando na análise de novas viabilidades, e, antes disso, participou do programa de recuperação judicial da PDG. Atuou também no private banking do Banco Santander (Brasil) S.A. por 1 ano, auxiliando a alocação de clientes "high" por meio da análise de empresas e tomada de decisões referentes à escolha de ativos e operações com derivativos. Sergio é graduado em odontologia pela Faculdade de Odontologia da Universidade de São Paulo, pós-graduado em finanças (CFM) pelo Insper-SP e cursa MBA na mesma instituição.

Margareth Su

Antes de ingressar na Vectis, Margareth trabalhou na Credit Suisse Hedging Griffo nas áreas de risco e controle de carteiras, onde iniciou sua carreira; e, posteriormente, na área de monitorando de investimentos de fundos de clientes de Private Banking e fundos imobiliários geridos pela casa. Com foco em estruturação de controles para gerenciamento e monitoramento de carteiras, teve passagens pela Portland Hill Capital e um single family office. Margareth é formada em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI-USP).

Principais Atribuições do Gestor

O Gestor tem amplos e gerais poderes para identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar ativos imobiliários que farão a composição da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste. São atribuições do Gestor, conforme item 2.4.1 do Regulamento: **(a)** identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; **(b)** celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; **(c)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 2.4.3 do Regulamento; **(d)** monitorar o desempenho

do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo; **(e)** sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; **(f)** monitorar investimentos realizados pelo Fundo; **(g)** conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo; **(h)** elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e **(i)** implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparo dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo na forma permitida no subitem 4.2.5 do Regulamento.

Principais Diferenciais do Gestor

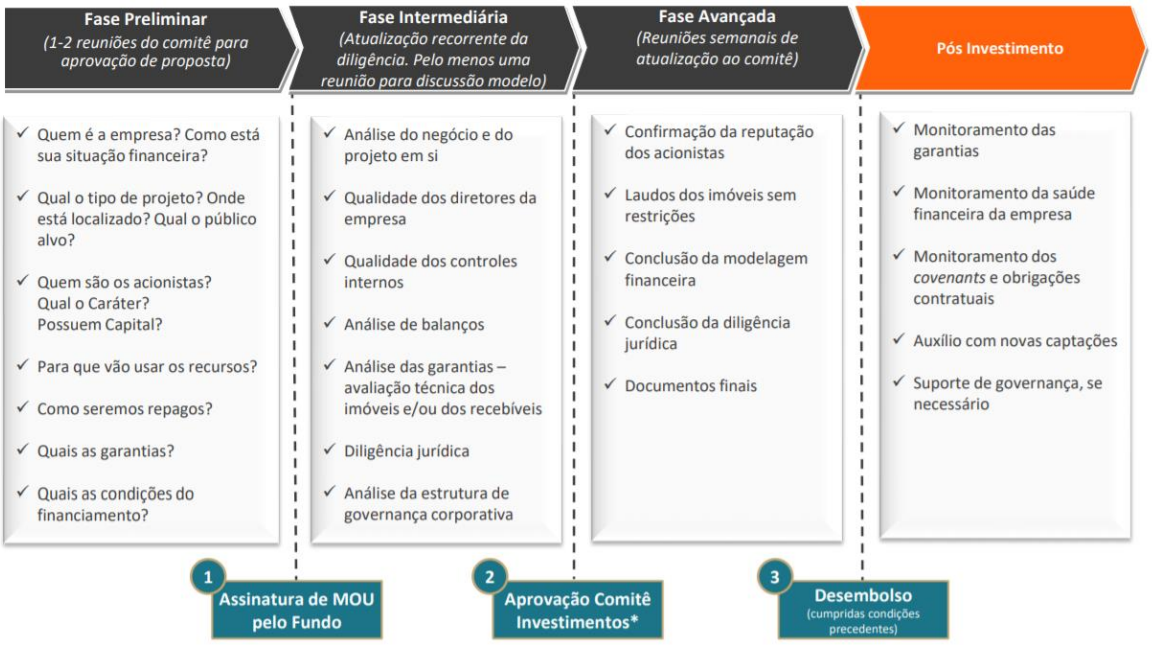
Time com experiência: o time de gestão possui formação complementar, com capacidade de entender e atender diversos setores da economia. Além disso, possui ampla experiência na estruturação de operações financeiras, tendo participado de operações no setor imobiliário, telecomunicações, indústria de varejo, óleo e gás, agronegócio, dentre outras, tanto no mercado de dívida, como de ações e outros fundos estruturados. Este histórico dos sócios do Gestor permite alavancar oportunidades de negócios, considerando sua compreensão acerca das expectativas e exigências de investidores e tomadores de recursos.

Estruturas de investimento customizadas: a experiência adquirida ao longo dos anos de atuação de seus sócios permite ao time de gestão avaliar e compreender as necessidades dos investidores e, assim, estruturar e implementar a solução mais eficiente, viabilizando o investimento dos recursos sob gestão em ativos de qualidade e customizados, bem como garantindo flexibilidade no uso dos recursos e das estruturas de garantias, sempre observando a política de investimentos e objetivos do Fundo.

Transparência e alinhamento de interesses: o time de gestão valoriza a qualidade da informação e da comunicação com seus investidores. Seja via divulgação de fatos relevantes, ou por meio de comunicação mensal, o Gestor visa garantir um fluxo de informações íntegro com todas as partes envolvidas em suas estruturas, prezando por uma atuação ética, ao mesmo tempo em que procurar garantir um alinhamento de interesses entre investidores e tomadores de recursos.

Perspectiva de longo prazo: os investimentos realizados pelo Gestor têm como foco principal ativos com retornos e garantias consistentes no curto e longo prazos, em linha com os objetivos do Fundo de acompanhar os títulos do tesouro nacional indexados à inflação.

Processo de análise e investimento: antes de desenvolver qualquer oportunidade de investimentos, o time de gestão faz uma análise profunda dos riscos envolvidos e estrutura as transações e suas garantias de forma detalhada com a finalidade de mitigar riscos e maximizar rendimentos:

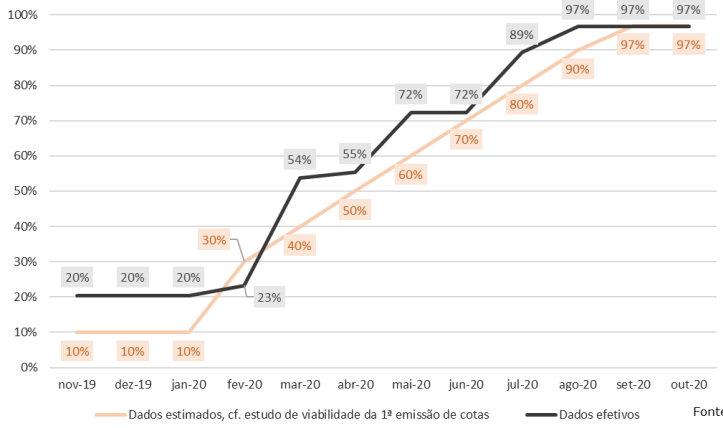


Nota: * aprovação definirá as condições precedentes e conclusão da *Due Diligence* sem quaisquer restrições – qualquer não conformidade levará a nova avaliação do Comitê de Investimentos

Fonte: Gestor

Evolução do Processo de Alocação dos Recursos Captados na 1ª Emissão de Cotas

Percentual dos recursos captados alocados em ativos imobiliários



Fonte: Vectis.

- A velocidade da alocação dos recursos captados pelo Fundo na 1ª emissão de cotas foi superior ao estimado no estudo de viabilidade inicial.
- Apesar dos reflexos da pandemia no mercado de capitais, o Fundo executou sua estratégia de alocação de caixa em operações de crédito estruturado de maneira bem sucedida.
- O patamar de 97% de recursos alocados em ativos imobiliários foi atingido um mês antes do previsto.
- Toda a carteira do Fundo está saudável e adimplente com todas suas obrigações.

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor, do Escriturador, do Custodiante e demais prestadores de serviços permitidos nos termos da regulamentação em vigor, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do montante disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8. e subitem 4.8.1. do Regulamento, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do Fundo.

Não haverá cobrança de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.

Remuneração do Gestor

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração. A Taxa de Administração, que também engloba a remuneração do Gestor, do Escriturador, do Custodiante e demais prestadores de serviços permitidos nos termos da regulamentação em vigor, é equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Remuneração do Escriturador de Cotas

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Escriturador de Cotas fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração. A Taxa de Administração, que também engloba a remuneração do Gestor, do Escriturador, do Custodiante e demais prestadores de serviços permitidos nos termos da regulamentação em vigor, é equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Remuneração do Custodiante

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Custodiante fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração. A Taxa de Administração, que também engloba a remuneração do Gestor, do Escriturador, do Custodiante e demais prestadores de serviços permitidos nos termos da regulamentação em vigor, é equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Remuneração do Itaú Unibanco

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Investidores e Cotistas correntistas dos segmentos Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco durante o prazo de duração do Fundo, o Itaú Unibanco fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração. A Taxa de Administração, que também engloba a remuneração do Gestor, do Escriturador, do Custodiante e demais prestadores de serviços permitidos nos termos da regulamentação em vigor, é equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Os prestadores de serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do item 1.3 e seguintes do Regulamento. 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, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no subitem 2.4.3 do Regulamento.

Assembleia Geral de Cotistas

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: **(a)** demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; **(b)** alteração do Regulamento; **(c)** destituição do Administrador, do Gestor e do Custodiante; **(d)** escolha do substituto do Administrador; **(e)** emissão de novas Cotas; **(f)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **(g)** dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada no Regulamento; **(h)** alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; **(i)** apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; **(j)** eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas; **(k)** alteração da Taxa de Administração; **(l)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08; e **(m)** alteração do prazo de duração do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4 do Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "d", "f", "g", "i", "k" e "l" acima, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia. Cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas, observado o item 15.3. do Regulamento.

Novas Emissões de Cotas

O Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas Cotas para captação de recursos adicionais, não sendo assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência nas eventuais futuras emissões de Cotas. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificada pelo Administrador a viabilidade do procedimento, a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas poderá estabelecer o período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos e/ou à amortização de principal.

Política de Distribuição de Rendimentos

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

A distribuição de rendimentos das Cotas da 2ª Emissão será realizada mensalmente a partir da captação do Volume Mínimo da Oferta, sempre no 9º (nono) 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 lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

Sem prejuízo do disposto acima, durante a Oferta, e observada a obrigação de distribuição semestral de rendimentos nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, o Fundo somente realizará distribuições de rendimentos, a critério do Gestor, caso tenham sido atendidos os seguintes requisitos: (i) as

cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos do inciso III do caput do artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, conforme alterada; e (ii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, conforme inciso I do parágrafo único do mesmo artigo da referida lei.

Os valores previstos no parágrafo acima serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos nos termos do item 12.1 do Regulamento, observados os procedimentos da B3. Os pagamentos de que trata este item serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima, os titulares de Cotas (inclusive Cotas da 2ª Emissão, ainda que a distribuição de rendimentos ocorra durante a Oferta) no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas.

Demais informações sobre a política de distribuição de rendimentos do Fundo podem ser encontradas no item 12 do Regulamento.

Indicação dos Principais Fatores de Risco

- Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento, conforme descrito à página 74 deste Prospecto;
- Risco de Crédito, conforme descrito à página 76 deste Prospecto;
- Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira, conforme descrito às páginas 76 e 81 deste Prospecto;
- Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário, conforme descrito à página 77 deste Prospecto; e
- Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras, conforme descrito às páginas 80 e 81 deste Prospecto.

3. IDENTIFICAÇÃO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

Informações sobre as partes

Gestor
Vectis Gestão de Recursos Ltda. Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 758, 13º andar São Paulo – SP At.: Laercio Boaventura Tel.: (11) 4480-1030 E-mail: vectisgestao@vectis.com.br Website: https://www.vectis.com.br/vectisgestao/

Coordenador Líder
Banco Itaú BBA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte) São Paulo – SP At.: Gustavo Porto Tel.: (11) 3708-2503 E-mail: gustavo.porto@itaubba.com Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/

Coordenador Contratado	Coordenador Contratado
Itaú Unibanco S.A. Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 São Paulo – SP Tel.: (11) 4004-3131 - Para São Paulo e Grande São Paulo e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis das 9 às 20h) Website: www.itau.com.br	**Itaú Corretora de Valores S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte) São Paulo – SP Tel.: (11) 4004-3131 - Para São Paulo e Grande São Paulo e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis das 9h às 18h) E-mail: Fale Conosco do website Itaú Corretora (www.itaucorretora.com.br) Website: www.itaucorretora.com.br

Assessor Legal do Fundo e do Gestor	Assessor Legal das Instituições Participantes da Oferta
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447 São Paulo - SP Tel.: (11) 3147-7600 Advogado Responsável: Mariane Caroline Kondo E-mail: mariane.kondo@mattosfilho.com.br Website: www.mattosfilho.com.br	**Landi, Rodrigues, Nakano e Giovannetti Advogados** Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, Conjunto 218 São Paulo – SP Tel.: (11) 2348-4433 Advogado Responsável: Ronaldo Bassitt Giovannetti E-mail: ronaldo@lrng.com.br Website: www.lrng.com.br

Auditor Independente
PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9-10º, 13-17º andares São Paulo - SP At.: Emerson Laerte da Silva Tel.: (11) 3674-3833 Fax: (11) 3674-2060 E-mail: emerson.laerte@br.pwc.com Website: www.pwc.com/br

Relacionamento entre as Partes da Oferta

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com os Coordenadores Contratados (Itaú Corretora e Itaú Unibanco), com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as Partes da Oferta, vide o fator de risco "*Risco de Potencial Conflito de Interesses*" constante na página 79 deste Prospecto.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

O Administrador e o Gestor não são partes integrantes do mesmo conglomerado financeiro.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de o Gestor ter sido contratado pelo Administrador para a gestão da carteira do Fundo.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Itaú Unibanco (Coordenador Contratado e Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Itaú Unibanco integram o mesmo conglomerado controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador e o Itaú Unibanco mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Itaú Unibanco foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de custódia qualificada dos ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo; e (ii) o Itaú Unibanco presta serviços de custódia qualificada de ativos de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. As prestações de serviços referidas na alínea "ii" acima são reguladas por meio de contratos específicos de prestação de serviços de custódia e controladoria de fundo de investimento, celebrados e/ou aditados entre o Administrador e o Itaú Unibanco para cada nova operação. Como regra geral, tais contratos têm prazo de vigência até a liquidação integral das obrigações dos fundos de investimento, sendo que o primeiro desses contratos foi celebrado em 28 de junho de 2005.

O Administrador e o Itaú Unibanco não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como Coordenador Líder da Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. Para cada nova operação de distribuição pública de cotas foi celebrado o respectivo contrato e apresentado no momento do pedido de registro da oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição da 2ª Emissão", na seção "Termos e Condições da Oferta" nas páginas 60 e 61 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Fundo ao Coordenador Líder.

O Fundo, o Gestor, o Administrador e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Administrador contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Administrador e o Coordenador Líder 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 Gestor

O Coordenador Líder e o Gestor não são partes integrantes do mesmo conglomerado financeiro.

Além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta, o Coordenador Líder, e empresas de seu grupo econômico, mantém relações comerciais com o Gestor e empresas de seu grupo econômico no curso ordinário de seus negócios, sendo os principais contratos comerciais e financeiros a seguir arrolados:

- Limite de conta garantida para a empresa Vectis Gestão de Recursos Ltda., no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), operação esta que atualmente não está sendo utilizada e que não apresenta garantias;

- Limite de conta garantida para a empresa Vectis Capital Solutions Ltda. (CNPJ 24.033.033/0001-04), no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), operação esta que atualmente não está sendo utilizada e que não apresenta garantias;

- Limite de cartão de crédito concedido para a empresa Vectis Partners Holding S.A. (CNPJ 26.899.455/0001-84) no valor de R$ 250.000,00 (cem mil reais), com utilização atual de R$ 55.500,00 (quinhentos reais);

- As empresas Vectis Gestão de Recursos Ltda e Vectis Capital Solutions Ltda possuem contrato para aplicação automática de saldo mantido em conta corrente.

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

O Fundo, o Gestor, o Administrador e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor e do Administrador contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e o Gestor 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 Itaú Unibanco (Coordenador Contratado e Custodiante)

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Itaú Unibanco presta serviços de controladoria, custódia qualificada e, igualmente, de distribuição das Cotas. A contratação do Itaú Unibanco para a prestação dos serviços de custódia qualificada é feita pelo Administrador conforme explicitado no item "Relacionamento entre o Administrador e o Itaú Unibanco" acima.

O Coordenador Líder e o Itaú Unibanco não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Itaú Unibanco (Coordenador Contratado e Custodiante) e o Gestor

O Itaú Unibanco e o Gestor não são partes integrantes do mesmo conglomerado financeiro.

O Itaú Unibanco não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de o Itaú Unibanco atuar como Coordenador Contratado da Oferta e Custodiante do Fundo, bem como aqueles já descritos no tópico acima "Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor".

Adicionalmente, na data deste Prospecto, o Gestor não atua na qualidade de gestor de carteira de nenhum fundo de investimento administrado pelo Itaú Unibanco.

O Itaú Unibanco e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador) e o Administrador

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Administrador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Administrador mantém, na data deste Prospecto, relacionamento comercial com a Itaú Corretora, decorrente do fato de a Itaú Corretora atuar como (i) Coordenador Contratado da Oferta, e (ii) Escriturador das Cotas do Fundo, bem como ter atuado como coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador. A Itaú Corretora presta serviço de escrituração de cotas para todos os fundos fechados geridos pelo Gestor e administrados pelo Administrador, onde foram celebrados os respectivos contratos de escrituração de cotas.

A Itaú Corretora e o Administrador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador) e o Gestor

A Itaú Corretora e o Gestor não são partes integrantes do mesmo conglomerado financeiro.

A Itaú Corretora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de a Itaú Corretora atuar como Coordenador Contratado da Oferta e Escriturador, bem como aqueles já descritos no tópico acima "Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor".

A Itaú Corretora e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre Itaú Unibanco (Coordenador Contratado e Custodiante) e a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador)

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e a Itaú Corretora integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

A Itaú Corretora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de os Coordenadores Contratados terem sido contratados para atuarem como Coordenadores Contratados, bem como Custodiante e Escriturador, respectivamente, da Oferta, e ainda, terem atuado como coordenadores em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Itaú Unibanco presta, também, serviços de controladoria e custódia qualificada e a Itaú Corretora serviços de escrituração.

O Itaú Unibanco e a Itaú Corretora 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 a Itaú Corretora (Coordenador Contratado e Escriturador)

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Itaú Corretora, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais a Itaú Corretora presta serviços de escrituração e, igualmente, de distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder e a Itaú Corretora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

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

Nos termos do item 4.2.3.1 do Regulamento, antes do início da distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foram contratados para a prestação dos serviços de distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo.

A contratação do Coordenador Líder e dos demais Coordenadores Contratados para realizar a distribuição pública das Cotas da 2ª Emissão atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 2ª Emissão, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, e considerando ainda que o plano de distribuição e o público-alvo da Oferta compreendem a colocação das Cotas da 2ª Emissão para correntistas dos segmentos Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da 2ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

Quantidade e Valores das Cotas da 2ª Emissão

A presente 2ª Emissão de cotas em 03 (três) séries, no sistema de vasos comunicantes, que compreende o montante de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 2ª Emissão, todas com valor unitário de R$ 99,84 (noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos), na Data de Referência, perfazendo na Data de Referência o valor total de até R$ 499.200.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais), sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Distribuição Primária, conforme descrito abaixo:

Série	Quantidade de Cotas
1ª Série	2.000.000
2ª Série	2.000.000
3ª Série	1.000.000
Total	**5.000.000**

A 1ª Série inicia-se a partir da publicação do Anúncio de Início da Oferta e encerra-se em 31 de dezembro de 2021 (inclusive). No âmbito da 1ª Série, serão emitidas até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 2ª Emissão. A 2ª Série inicia-se em 4 de janeiro de 2021 (inclusive) e encerra-se em 3 de fevereiro de 2021 (inclusive). No âmbito da 2ª Série serão emitidas até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da 2ª Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo da 1ª Série. A 3ª Série inicia-se em 4 de fevereiro de 2021 (inclusive) e encerra-se em 1º de junho de 2021 (inclusive). No âmbito da 3ª Série serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo da 1ª Série, do Saldo da 2ª Série e da emissão das Cotas Adicionais. A alocação das Cotas da 2ª Emissão entre as séries observará o sistema de vasos comunicantes de forma que, caso ocorra a colocação parcial das Cotas da 2ª Emissão emitidas no âmbito da 1ª Série, o Saldo da 1ª Série será colocado junto com as Cotas da 2ª Emissão a serem emitidas no âmbito da 2ª Série e caso ocorra a colocação parcial das Cotas da 2ª Emissão emitidas no âmbito da 2ª Série, o Saldo da 2ª Série será colocado junto com as Cotas da 2ª Emissão a serem emitidas no âmbito da 3ª Série.

O Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, com a prévia concordância do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e do Gestor, poderá optar por acrescer ao Volume Total da Oferta, até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão, perfazendo na Data de Referência o montante de até R$ 99.840.000,00 (noventa e nove milhões, oitocentos e quarenta mil reais), considerando o Valor da Cota da 2ª Emissão. As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, a ser atualizado da seguinte forma: (i) na data da primeira integralização de Cotas da 2ª Emissão, o Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizada; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da Data da primeira integralização de Citas da 2ª Emissão e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão corresponderá (a) ao valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da respectiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; (b) acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculada de forma exponencial.

Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o preço de integralização das Cotas da 2ª Emissão e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento e do Valor Máximo de Investimento.

Características, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) a 2ª Emissão é livre de quaisquer restrições ou ônus, e confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas, observado o item 15.3 do Regulamento.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo. Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Prazos de Distribuição da 2ª Emissão

O prazo da distribuição das Cotas da 2ª Emissão será de até 06 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início.

Prazos de Subscrição e Integralização e Condições de Distribuição da 2ª Emissão

O Anúncio de Início a ser divulgado após a obtenção do registro da Oferta informará a data prevista para a 1ª (primeira) integralização de Cotas da 2ª Emissão.

A quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão a ser integralizada por cada um dos cotistas da 2ª Emissão, no âmbito da Oferta, é de 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja inferior ao valor equivalente a R 1.098,24 (mil e noventa e oito reais e vinte e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão, exceto na situação prevista no parágrafo seguinte. Se o investidor, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 11 (onze) Cotas da 2ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Cada investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 150.241 (cento e cinquenta mil, duzentos e quarenta e uma) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão, de forma que, excluída a Taxa de Distribuição Primária, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R$ 15.000.061,44 (quinze milhões e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), tomando-se como base o Valor da Cota da 2ª Emissão.

Caso, findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas da 2ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver aos que tiverem integralizado as Cotas da 2ª Emissão, (i) o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Cotistas da 2ª Emissão no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 2ª Emissão, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início.

Na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas a totalidade das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta, atingindo o Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais. No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 2ª Emissão em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada após a colocação total ou parcial das Cotas da 2ª Emissão remanescentes, no término do Prazo de Colocação, caso aplicável, o que ocorrer primeiro.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

A data prevista para início da colocação das ordens pelos investidores e sua respectiva liquidação financeira será informada no Anúncio de Início, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas diariamente, observados os procedimentos descritos nos parágrafos acima.

A subscrição das Cotas da 2ª Emissão será feita mediante assinatura eletrônica do Boletim de Subscrição e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento. O Boletim de Subscrição conterá também o recibo de pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

Cada Cota da 2ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

A cada Cota da 2ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Não será outorgado o direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo, na aquisição de cotas objeto das novas emissões do Fundo.

Negociação das Cotas da 2ª Emissão

As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no "Sistema Puma", mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção de autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até às 16h do 5º

(quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelas Instituições Participantes da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos (i) o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva revogação pelo Investidor.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, serão devolvidos (i) o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores sobre o cancelamento ou revogação da Oferta.

Público-Alvo da 2ª Emissão

O Fundo, nos termos do item 3 do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários. No âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e tampouco de entidades de previdência complementar, e os investidores deverão ser clientes correntistas dos segmentos Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas.

Inadequação da Oferta a Investidores

O investimento em Cotas da 2ª Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 69 a 83 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas da 2ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

Todos os atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo, bem como editais de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais de Cotistas, serão divulgados nos termos do item 15 e seus respectivos subitens e item 17 do Regulamento.

As demais divulgações de informações relativas ao Fundo poderão ser realizadas de acordo com as disposições contidas no Regulamento.

Órgão Deliberativo da Oferta

A 2ª Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio da "Assembleia Geral de Cotistas do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII", realizada em 07 de outubro de 2020, devidamente registrada na CVM, em 07 de outubro de 2020 e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo em 08 de outubro de 2020.

Regime de Colocação da 2ª Emissão

A distribuição das Cotas da 2ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Plano da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas da 2ª Emissão conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurarem durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Regulamento e do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta; e (iv) que os Investidores são clientes correntistas dos segmentos Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas ("Plano da Oferta").

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos no item "Procedimentos da Distribuição da 2ª Emissão", desta Seção "Termos e Condições da Oferta**",** nas páginas 58 a 60 deste Prospecto.

Cronograma Estimativo da 2ª Emissão

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	09/10/2020
2	Exigências da Oferta pela CVM	11/11/2020
3	Atendimento de Exigências da Oferta pela CVM	16/11/2020
4	Disponibilização do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	16/11/2020
5	Início do Roadshow	16/11/2020
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	30/11/2020
7	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	01/12/2020
8	Período entre a Primeira Liquidação e a Última Liquidação	01/12/2020 a 01/06/2021
9	Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/06/2021

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3 e/ou com as regras da CVM. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução**

CVM nº 400/03. Para maiores informações cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver item "Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 55 do Prospecto.

Condições do Contrato de Distribuição da 2ª Emissão

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador), o Gestor, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, e disciplina a forma de colocação das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta e regula a relação existente entre o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e o Fundo (representado pelo Administrador). Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos na Seção "Informações Relevantes", nas páginas 95 a 98 deste Prospecto.

A distribuição das Cotas da 2ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e observará o prazo máximo de distribuição primária de 06 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo as Instituições Participantes da Oferta responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

A colocação pública das Cotas da 2ª Emissão terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, conforme previsto no cronograma estimativo acima, a data prevista para a primeira liquidação da 2ª Emissão ocorrerá após a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta aos Investidores.

Procedimentos da Distribuição da 2ª Emissão

A distribuição pública das Cotas 2ª Emissão será realizada de acordo com o Plano da Oferta, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

(i) após a divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas as Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelas Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Gestor;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados na Oferta, após a divulgação do Prospecto Preliminar, observarão os termos do artigo 50 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, sem necessidade de aprovação prévia pela CVM, observado que os materiais publicitários eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 01 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(iii) serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta e que sejam clientes correntistas dos segmentos Private, Personnalité, Uniclass e Agências do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas;

(iv) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o depósito para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; e (d) a divulgação do Anúncio de Início;

(v) as Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, além do pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Para a subscrição das Cotas da 2ª Emissão, caso haja Cotas da 2ª Emissão disponíveis, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

(v.1) Os Investidores interessados em subscrever Cotas da 2ª Emissão deverão lançar suas ordens por meio do site da Itaú Corretora (acessar o site https://bit.ly/329KQ2i) em qualquer Dia Útil, após a publicação do Anúncio de Início, das 10h até as 14h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas da 2ª Emissão, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 14h e, neste caso, os Investidores somente poderão subscrever as Cotas da 2ª Emissão no Dia Útil imediatamente seguinte conforme a realização do procedimento descrito neste item "v" acima e seus subitens; e

(v.2) Os Investidores ao lançarem suas ordens das 10h até as 14h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas da 2ª Emissão (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar recursos em sua corrente no Itaú Unibanco pelo Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável.

(v.2.1) Na eventualidade de a conta corrente do Investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente (valor disponível em conta corrente mais limites de créditos disponibilizados pelo referido banco aos correntistas), sendo que os recursos disponíveis em contas poupança, depósitos bloqueados e recursos depositados em conta corretora não são considerados para o pagamento integral do Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, até o horário referido no item (v.2) acima (14h da data em que desejar efetuar a subscrição das Cotas da 2ª Emissão que, por sua vez, deve ser um Dia Útil), os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos e os Investidores, poderão firmar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Boletins de Subscrição somente no Dia Útil imediatamente seguinte conforme a realização do procedimento descrito neste item "v" acima e seus subitens.

(v.3) Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas da 2ª Emissão poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco ou à Itaú Corretora.

(vi) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 2ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 2ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 2ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 2ª Emissão, (i) o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo;

(vi.1) no âmbito da Oferta, os Investidores poderão formalizar Boletim de Subscrição (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 2ª Emissão, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Colocação ou (c) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Colocação e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição formalizados nos termos do item "b" acima serão automaticamente cancelados. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 2ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 05

(cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 2ª Emissão, (i) o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo;

(vi.2) até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta, (i) nos Ativos de Liquidez previstos nos itens (b), (c) e (d) do subitem 4.2.2 do Regulamento e/ou (ii) em LCI, LH e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do disposto no item "Aplicação dos Recursos durante o Prazo de Colocação" constante nas páginas 33 e 34 deste Prospecto.

(vii) na hipótese de até o final do Prazo de Colocação terem sido subscritas e integralizadas as Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta em montante equivalente ao Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado, observada a possibilidade de colocação das Cotas Adicionais, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador;

(viii) caso até o final do Prazo de Colocação tenham sido subscritas e integralizadas Cotas da 2ª Emissão em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta poderão, a seus únicos e exclusivos critérios, (i) encerrar a Oferta, divulgar o Anúncio de Encerramento, e cancelar o saldo de Cotas não colocado; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada, e o Anúncio de Encerramento ser divulgado, após a colocação total ou parcial das Cotas da 2ª Emissão remanescentes, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta e a qualquer momento até o término do Prazo de Colocação; e

(ix) caso ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 2ª Emissão a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelada a subscrição das Cotas da 2ª Emissão por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos, às Pessoas Vinculadas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento da subscrição de suas Cotas da 2ª Emissão, (i) o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

Demonstrativo dos Custos da Distribuição da 2ª Emissão

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Cota da 2ª Emissão (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Custo de Distribuição (1) e (2)			
- Comissão de Coordenação	2.496.000,00	0,50	0,50%
- Comissão de Distribuição	2.496.000,00	0,50	0,50%
- Advogados	250.000,00	0,05	0,05%
- Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,06	0,06%
- Taxa de Registro e de Distribuição na B3	12.097,03	0,00	0,00%
- Custos de registro em cartório de RTD	18.624,75	0,00	0,00%
- Outras Despesas (3)	899.563,86	0,18	0,18%
Total	6.489.600,00	**1,30**	**1,30%**

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta com base no Valor da Cota da 2ª Emissão, perfazendo na Data de Referência o valor de R$ 499.200.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais).

(2) Os custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição Primária quando da subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão.
(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas, custos adicionais incorridos perante a B3 e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.
(4) Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas da 2ª Emissão, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a adquirir Cotas da 2ª Emissão, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo as instituições participantes da Oferta terem de arcar com as despesas que tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Cotas da 2ª Emissão serão arcadas pelo Fundo.
(5) O percentual dos custos de distribuição primária por Cota da 2ª Emissão será calculado com base no Valor da Cota da 2ª Emissão, sendo que referido valor a qual não integra o preço de integralização da Cota da 2ª Emissão.

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas da 2ª Emissão mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo investidor.

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas da 2ª Emissão foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta, na forma do parágrafo 2º do artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08.

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelos Investidores que adquirirem Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, nos termos do item 10, item "iii", do Regulamento, utilizando, para tanto, dos recursos decorrentes do pagamento por tais Investidores, da Taxa de Distribuição Primária, conforme disposto no item 7.4 e subitens 7.4.1 e 7.5.1 do Regulamento e do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 sendo que, caso o valor recolhido a título de Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir todos os custos da Oferta, os custos remanescentes não serão cobertos pelo Fundo.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário. No entanto, atualmente o Fundo conta com o Formador de Mercado, contratado por meio da celebração, em 28 de julho de 2020, do "Contrato de Prestação de Serviços de Formação de Mercado do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII", tendo por objeto fomentar a liquidez das Cotas do Fundo. Para maiores informações, vide o item "Principais Atribuições do Formador de Mercado", nas páginas 66 e 67 do Prospecto.

Destinação dos Recursos da 2ª Emissão

Os recursos líquidos da 2ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição dos Ativos, dos Ativos de Liquidez, **em** caráter discricionário pelo Gestor, em observância à Política de Investimento descrita no Regulamento e ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Neste sentido, os Ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (d) LIG; (e) LCI; (f) LH; (g) cotas de FII; e (i) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08. **NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão previstos no item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição da 2ª Emissão" da Seção "Termos e Condições da Oferta", nas páginas 60 e 61 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

Emissões de Cotas do Fundo já realizadas

A 1ª Emissão foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Alteração do TOP IMOB 4084 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", formalizado em 29 de julho de 2019, devidamente registrado, em 31 de julho de 2019, sob o nº 3.646.655, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. No âmbito da 1ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de até 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, considerando as Cotas adicionais emitidas nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, em classe e série únicas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização, tendo sido efetivamente subscritas e integralizadas 5.811.259 (cinco milhões, oitocentos e onze mil, duzentas e cinquenta e nove) Cotas, perfazendo na Data de Referência o montante total de R$ 581.125.900,00 (quinhentos e oitenta e um milhões, cento e vinte e cinco mil e novecentos reais), na respectiva data de emissão.

Prestadores de Serviço Relacionados à Oferta

Coordenador Líder

Breve Histórico

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

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R$ 962 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R$ 230 bilhões, em junho de 2020. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Madri, Londres, Lisboa, Bahamas, Cayman e Suiça[1].

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.
De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos[2], o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, 2018 e 2019, com participação de mercado entre 19% e 55%. Até junho de 2020, encontrava-se em 2º lugar. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney[3]. Em 2018 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance[4]. Em 2017

[1] Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=8UJPs0hzGr8zUpUrHhWNFQ==
[2] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.html
[3] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[4] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento, de equity e de M&A da LATAM pela Global Finance[5]. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento no Brasil pela Global Finance[6]. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker[7]. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance[8], e melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance[9]. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance[10].

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures de Light (R$ 418 milhões), Localiza (R$ 1 bilhão), ViaRondon (R$700 milhões), Dasa (R$ 500 milhões), Light (R$ 700 milhões), Raízen (R$ 900 milhões), Copel (R$ 850 milhões), Arteris (R$ 1,7 bilhão), Atacadão (R$ 1 bilhão), Rumo (R$ 1,1 bilhão), Enel (R$ 800 milhões), Vix (R$ 373 milhões), Comgas (R$ 2 bilhões), Usiminas (R$ 2 bilhões), Suzano (R$ 750 milhões), Petrobras (R$ 3 bilhões), Eleva (R$ 100 milhões), Quod (R$250 milhões), Engie (R$1,6 bilhões e R$2,5 bilhões), AB Colinas (R$515 milhões), Neoenergia (R$1,3 bilhões), Movida (R$700 milhões), Arteris (R$400 milhões), Equatorial Energia (R$ 620 milhões), BRK Ambiental (R$ 450 milhões), CPFL Energia (R$2,5 bilhões), Eneva (R$ 750 milhões e R$ 450 milhões), JSL (R$ 450 milhões), CPFL Renováveis (R$853 milhões), Smart Fit (R$1,3 bilhões), B3 (R$ 1,2 bilhões), MRS (R$ 650 milhões), Kroton (R$ 800 milhões), Localiza (R$ 1 bilhão), AES Tietê (R$ 2,2 bilhões), entre outras[11].

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Ambev (R$ 100 milhões), Patria (R$ 1 bilhão), Rede D'Or (R$ 800 milhões), Enel (R$ 3 bilhões), Magazine Luiza (R$ 800 milhões), Cemig (R$ 1,7 bilhões e R$ 1,4 bilhões), MRV (R$ 137 milhões), EDP (R$ 300 milhões e R$ 130 milhões), Lojas Americanas (R$ 190 milhões), Atacadão (R$ 750 milhões), Prime (R$ 260 milhões), Elektro (R$ 350 milhões), Arteris (R$ 650 milhões), Localiza (R$ 650 milhões), Prime (R$ 300 milhões), Coelce (R$ 400 milhões), Atacadão (R$2 bilhões), Duratex (R$ 500 milhões), Energisa (R$ 280 milhões, R$ 250 milhões e R$ 150 milhões), Equatorial (R$ 310 milhões), Light (R$ 400 milhões), CER (R$ 100 milhões), Prime (R$ 340 milhões), Energisa (R$ 300 milhões), Rede D'or (R$1,1 bilhão e R$ 800 milhões), SmartFit (R$ 200 milhões), Equatorial (R$ 310 milhões), Light (R$ 400 milhões), Bradespar (R$2,4 bilhões), Movida (R$ 400 milhões), Prime (R$ 200 milhões), Estácio (R$ 600 milhões), Porto Seguro (R$ 100 milhões), Energisa (R$ 280 milhões e R$ 140 milhões), entre outras[12].

Destacam-se ainda as operações de FIDC de Blu (R$ 200 milhões), Eletrobras (R$ 3,7 bilhões), Pravaler (R$ 126 milhões e R$ 315 milhões), Sabemi, (R$ 254 milhões e R$ 431 milhões), Geru (R$ 240 milhões), Ideal Invest (R$ 200 milhões, R$ 150 milhões, R$ 100 milhões), RCI (R$456 milhões), Chemical (R$ 588 milhões), Renner (R$ 420 milhões), Banco Volkswagen (R$ 1 bilhão), Stone (R$1,6 bilhão, R$700 milhões e R$360 milhões), Light (R$1,4 bilhão), Sabemi (R$ 431 milhões, R$ 318 milhões e R$ 254 milhões), Listo (R$ 400 milhões), entre outros[13].
Em operações de CRI, destaque para os de Northwest/Rede D'Or (R$ 551 milhões), Cyrella (R$601 milhões), São Carlos (R$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R$ 180 milhões), Multiplan (R$300 milhões), BR Malls (R$225 e R$403 milhões), Direcional Engenharia (R$ 101 milhões) e Ambev (R$ 68 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Aliansce (R$ 180 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Iguatemi (R$ 280 milhões), HSI (R$ 161 milhões), Rede D'or (R$ 300 milhões), Sumaúma (R$ 180 milhões), Localiza (R$ 370 milhões), Hemisfério Sul

---

[5] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[6] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings
[7] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings
[8] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings
[9] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings
[10] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/sobre-o-itau-bba/credenciais/premios-e-rankings
[11] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta
[12] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta
[13] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

(R$ 161 milhões), Sumaúma (R$ 180 milhões), Setin (R$ 62 milhões), RaiaDrogasil (R$ 250 milhões), entre outros[14].

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA de Raízen (R$ 239 milhões), Klabin (R$ 966 milhões) Zilor (R$ 600 milhões), BRF (R$ 1,5 bilhão), Fibria (R$1,25 bilhão, R$ 941 milhões), , Suzano (R$675 milhões), Klabin (R$ 1 bilhão, R$ 846 milhões e R$ 600 milhões), VLI Multimodal (R$260 milhões), São Martinho (R$ 506 milhões), Ultra (R$1 bilhão), Guarani (R$ 313 milhões), Camil (R$ 600 milhões e R$ 405 milhões), Solar (R$ 657 milhões), Minerva Foods (R$ 350 milhões), Ultra (R$ 970 milhões), Raízen (R$ 1 bilhão e R$ 900 milhões), Santa Helena (R$ 100 milhões), Brasil Agro (R$ 142 milhões), Petrobras Distribuidora (R$ 962 milhões), Brasal (R$ 100 milhões), Selmi (R$ 150 milhões), entre outros[15].

No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017[16]. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas publicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA[17]. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R$ 18,7 bilhões[18]. Até julho de 2020 o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 6 ofertas públicas de ação, estando em 4º lugar no ranking da ANBIMA[19].
No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). O Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R$24,9 bilhões em 2017 e R$28,9 bilhões em 2018. De acordo com o ranking da ANBIMA[20], o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização em 2018 e sua participação de mercado soma perto de 29% do volume distribuído em 2018[21]. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro[22]. Até junho de 2020, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R$ 3,3 bilhões e sua participação de mercado soma perto de 19% do volume distribuído[23].

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

---

[14] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta
[15] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta
[16] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm
[17] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm
[18] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm
[19] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm
[20] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm
[21] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm
[22] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm
[23] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

Principais Atribuições do Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação e distribuição das Cotas da 2ª Emissão, sob o regime de melhores de esforços de distribuição, de acordo com o Plano da Oferta descrito no item "Plano da Oferta" da Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 57 deste Prospecto.

Coordenadores

Itaú Unibanco S.A.

O Itaú Unibanco S.A. presta serviços no mercado de capitais brasileiro há mais de 30 (trinta) anos.

O Itaú Unibanco S.A. tem conhecimento do mercado financeiro local. Atua, de modo competitivo e independente, em todos os segmentos do mercado financeiro, oferecendo um leque completo de soluções, serviços, produtos e consultoria especializada. Os clientes do Itaú Unibanco contam com mais de 3.900 (três mil e novecentos) pontos de atendimento e 32.700 (trinta e dois mil e setecentos) caixas eletrônicos em todo o Brasil.

Pioneiro no desenvolvimento de produtos e serviços para o mercado de capitais, com uma estrutura totalmente dedicada e capacitada para prover serviços de qualidade, o Itaú Unibanco atua há mais de 10 (dez) anos na prestação de serviços de custódia e controladoria para fundos e clubes de investimento e carteiras administradas. O Itaú Unibanco S.A. tem realizado nos últimos anos contínuos investimentos em tecnologia, processos e pessoas com o objetivo de ampliar e aprimorar a prestação de serviços ao mercado de capitais. A estratégia de investir constantemente na qualificação das equipes, excelência dos serviços, tecnologia e soluções inovadoras levou o Itaú Unibanco a conquistar o prêmio de único custodiante local "Top Rated" no Brasil e "Best in Class" em 9 das 10 categorias analisadas pela pesquisa, segundo a revista Global Custodian (Edição Winter2009, 2009 Agent Banks in Emerging Markets Survey / Melhor Prestador de Serviços de Custódia Local do Mercado Brasileiro).

O Itaú Unibanco obteve certificação de qualidade ISO 9001 para várias modalidades de serviços de custódia. Em âmbito internacional, tal certificação foi obtida para custódia de: (i) ativos de investidores não residentes; (ii) Recibos de Depósitos Americanos (ADRs); e (iii) fundos offshore. No âmbito doméstico, destaca-se tal certificação na prestação de serviços relacionados a: (i) custódia e controladoria para fundos de investimento e carteiras administradas; e (ii) operações envolvendo fundos de investimento em direitos creditórios.

Conforme dados da ANBIMA publicados em novembro de 2016, o Itaú Unibanco possui aproximadamente R$ 1,27 trilhões (um trilhão e duzentos e setenta bilhões) em ativos sob custódia e R$ 1,95 trilhões (um trilhão novecentos e cinquenta bilhões) em ativos sob controladoria, o que o posiciona como o maior controlador e segundo custodiante de ativos do país. Com mais de 1.000 (mil) contratos firmados, o Itaú Unibanco é líder na prestação de serviços de controladoria passivo para fundos e clubes de investimento, processando mais de 20.000 (vinte mil) fundos e clubes diariamente, com um volume de mais de 2,6 (dois vírgula seis) milhões de cotistas. Especificamente no segmento de fundações, seguradoras, empresas e demais investidores institucionais, o Itaú Unibanco possui mais de R$ 93,2 (noventa e três vírgula dois) bilhões de ativos sob custódia, sendo 10,4 (dez vírgula quatro) bilhões de ativos de origem da própria instituição e 82,8 (oitenta e dois vírgula oito) bilhões de ativos de terceiros. Em relação aos fundos de investimento imobiliário, o Itaú Unibanco é responsável pela custódia de R$ 840 (oitocentos e quarenta) milhões de ativos.

Itaú Corretora

A Itaú Corretora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, vem oferecendo produtos e serviços de qualidade para seus clientes desde 1965 e é uma das corretoras líderes no Brasil desde a sua fundação até os dias de hoje. Atua na B3 para todos os tipos de investidores, além de ter forte atuação no mercado de Home Broker, com o site www.itaucorretora.com.br.

A Itaú Corretora é uma das maiores corretoras do mercado, oferecendo aos seus clientes assessoria e recomendações, conveniência e comodidade. Atua para clientes pessoa física, clientes institucionais e estrangeiros, e amplo reconhecimento internacional, possui analistas premiados e com forte posição no ranking da Institutional Investor e extensa cobertura de 127 (cento e vinte e sete) companhias de capital aberto.

Principais Atribuições dos Coordenadores

Os Coordenadores Contratados são instituições responsáveis pela estruturação, coordenação e distribuição das Cotas, sob o regime de melhores de esforços de distribuição, de acordo com o Plano da Oferta descrito no item "Plano da Oferta" da Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 57 deste Prospecto.

Formador de Mercado

Breve Histórico

O Banco Fator é uma instituição financeira com uma trajetória de sucesso iniciada a partir da criação da Fator Corretora no ano de 1967 que atua há mais de 47 anos no mercado de capitais, e é uma instituição *Investment Grade* reconhecida pela agilidade, consistência e inovação de suas soluções financeiras. O Banco Fator atua como banco múltiplo, desde o ano de 1989, nas carteiras comercial e de investimento, oferecendo soluções estratégicas e personalizadas e oferece diversos produtos e serviços para clientes pessoas físicas e jurídicas, e tem reconhecida especialização em operações de M&A, Equity Capital Market, Debt Capital Market, Crédito Corporativo, Private Banking, Tesouraria Proprietária e Gestão, Administração e Distribuição de fundos de investimento e estruturados.

As atividades de *market maker* de fundos imobiliários, iniciada no segundo semestre de 2013, têm como principais objetivos atuar na redução da volatilidade dos fundos e estreitamento dos spreads entre as ordens de compra e de venda, além de suporte em assuntos de mercado à equipe de gestão de fundos.

Principais Atribuições do Formador de Mercado

O Formador de Mercado realizará a atividade de formador de mercado para negociação das Cotas do Fundo, nos mercados de renda variável administrados pela B3 com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.

Conforme disposto no Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado se compromete a atuar diariamente com, pelo menos, o lote mínimo de 100 (cem) Cotas na oferta de compra e 100 (cem) cotas na oferta de venda.

O Formador de Mercado somente poderá solicitar o cancelamento ou suspensão de seu credenciamento após 90 (noventa) dias de atuação na função, sendo que a efetivação da suspensão ou cancelamento somente se dará após 30 (trinta) dias da respectiva divulgação.

A manutenção dos serviços prestados pelo Formador de Mercado não é obrigatória, de forma que o Administrador e/ou o Formador de Mercado poderão resilir o Contrato de Formador de Mercado a qualquer tempo e sem ônus por qualquer das partes, mediante comunicação escrita enviada à outra parte.

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

Pelos serviços de coordenação das Cotas da 2ª Emissão, o Coordenador Líder fará jus a uma Comissão de Coordenação em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor das Cotas da 2ª Emissão efetivamente integralizadas no âmbito da Oferta, com base no Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão.

Pelos serviços de distribuição das Cotas da 2ª Emissão, os Coordenadores Contratados, conjuntamente, farão jus a uma Comissão de Distribuição em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor das Cotas da 2ª Emissão efetivamente integralizadas no âmbito da Oferta, com base no Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão.

As remunerações acima referidas deverão ser pagas em recursos imediatamente disponíveis, na conta a ser indicada pelo Coordenador Líder, pelo Itaú Unibanco e pela Itaú Corretora, conforme o caso, na data de divulgação do Anúncio de Encerramento. No caso de não concessão de registro da Oferta pela CVM, o Coordenador Líder, o Itaú Unibanco e a Itaú Corretora obrigam-se a restituir os valores eventualmente recebidos a título de remuneração, sem acréscimo de encargos, em até 03 (três) Dias Úteis da data de recebimento de comunicação neste sentido.

Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder, ao Itaú Unibanco e/ou à Itaú Corretora serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário, conforme definido na legislação em vigor.

As remunerações previstas acima serão pagas com os recursos decorrentes do pagamento, pelos Investidores, da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

Com a entrada em vigor do novo artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterado pela Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, a integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo está disponível aos respectivos investidores por meio deste formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), de modo que, os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

Risco Tributário

a. Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que *(i)* distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano e *(ii)* apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que **não** tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo.

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Não estão sujeitas a esta à tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da legislação tributária

b. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados pelo IR a alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

c. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

Por fim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Liquidez Reduzida das Cotas

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

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez 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 e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que 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 e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no item 4 do 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.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor 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.

Risco de epidemia ou pandemia

Surtos de doenças transmissíveis, como o surto da COVID-19 em escala global, iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, podem afetar as decisões de investimento e assim resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos 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, o que pode gerar 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. 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 de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelo Fundo ou de suas sociedades investidas enquanto veículos para investimentos em Imóveis e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco da COVID-19

O surto da COVID-19 e as consequentes paralisações em escala global podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, podendo impactar diretamente os negócios do Fundo e seus resultados. O recente surto global da COVID-19 pode ter impactos de longo alcance – desde o fechamento de fábricas, condições desafiadoras de trabalho e interrupção da cadeia de suprimentos global. Qualquer surto de doença que afete o comportamento das pessoas, como a COVID-19, pode ter impacto adverso relevante nos mercados, principalmente nos mercados financeiro e de capitais. As Cotas e toda a classe de ativos similares que compõem o mercado de capitais global, podem apresentar uma maior volatilidade resultando em pressão negativa na economia mundial, na capacidade de devedores honrarem com seus compromissos financeiros e, consequentemente, nos negócios do Fundo e na rentabilidade e liquidez das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, os impactos da pandemia mundial provocada pela COVID-19 podem resultar no inadimplemento, renegociação e/ou redução na demanda dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o que pode causar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

O surto de doenças transmissíveis, como a COVID-19, pode aumentar a volatilidade dos mercados de capitais globais e afetar adversamente a economia global, incluindo a economia brasileira, o que pode afetar adversamente o preço de negociação das Cotas.

Surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis (como a COVID-19) podem afetar adversamente os mercados de capitais globais (incluindo a B3), a economia global (incluindo a economia brasileira) e o preço de negociação das Cotas

Historicamente, determinadas epidemias e surtos regionais ou globais, como os causados pelos vírus Zika, Ebola, H5N5, H1N1, MERS e SARS, bem como pelo causador da febre aftosa, afetaram certos setores das economias de países afetados por essas epidemias ou surtos.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou a propagação da pandemia da COVID 19. Na prática, tal declaração significou o reconhecimento pela Organização Mundial da Saúde de que o vírus havia se espalhado por vários continentes, com transmissão ocorrendo entre pessoas. A declaração da Organização Mundial da Saúde sobre a pandemia da COVID-19 resultou na imposição de severas restrições por governos do mundo todo, a fim de controlar a propagação do vírus, limitando a movimentação de pessoas. Tais restrições e seus impactos incluíram quarentenas e bloqueios, restrições a viagens e acesso ao transporte público, o fechamento de locais de trabalho a longo prazo, interrupções na cadeia de abastecimento, a suspensão do comércio e uma redução geral no consumo da população. No Brasil, alguns estados e municípios adotaram medidas restritivas para prevenir ou retardar a propagação da pandemia da COVID-19, como medidas de distanciamento social que resultaram no fechamento de parques, shoppings e outros espaços públicos.

As medidas descritas acima, juntamente com as incertezas causadas pela pandemia da COVID-19, tiveram um efeito adverso relevante na economia global e nos mercados de capitais, inclusive no Brasil, onde as negociações na B3

foram suspensas 8 (oito) vezes em março de 2020. O preço da maioria dos títulos negociados na B3 foram adversamente afetados pelo surto da COVID-19. Efeitos adversos semelhantes podem ocorrer novamente, resultando em flutuações significativas no preço dos títulos negociados na B3.

Não há garantia de que o governo brasileiro não adotará nova regulamentação no futuro que afete adversamente a liquidez das Cotas, a estratégia de captação do Fundo ou a solvência das contrapartes do Fundo. Além disso, quaisquer efeitos adversos relevantes sofridos pelos mercados financeiros globais ou pela economia brasileira podem reduzir o interesse de investidores em títulos brasileiros, incluindo as Cotas, o que pode afetar adversamente o preço de negociação das Cotas e o acesso, pelo Fundo, ao mercado de capitais para financiar suas futuras operações em condições aceitáveis.

Risco de mudanças nas relações de trabalho presenciais, em razão da pandemia provocada pela COVID 19

O recente surto global da COVID-19 pode causar impactos nas relações de trabalho, de maneira temporária ou permanente, podendo causar uma migração dos trabalhos presenciais para as modalidades de trabalho remoto. Caso essa migração para as modalidades de trabalho remoto, de maneira temporária ou permanente, seja verificada, a condução dos negócios no mercado imobiliário poderá ser adversamente afetada, especialmente em relação aos atuais e potenciais ativos que compõem a carteira do Fundo, o que poderá, consequentemente, causar um efeito adverso nos negócios do Fundo, bem como impactar a rentabilidade e a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá ter parte relevante de sua carteira investida em Ativos de Liquidez, especialmente durante o período de integralização de recursos no âmbito da Oferta e até o atingimento do Volume Mínimo da Oferta, nos

termos do artigo 8.9 do Regulamento. Pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, a aquisição e manutenção de Ativos de Liquidez na carteira do Fundo podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez 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 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

Pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão de fundos de investimento eventual investidos pelo Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Dessa forma, eventuais prejuízos decorrentes da administração e gestão dos Fundos Investidos poderão ser suportados pelo Fundo diretamente, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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.

Adicionalmente, conforme previsto no subitem 4.9.1 do Regulamento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, 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. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no subitem 4.9.1 do Regulamento.

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 e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez 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 e/ou Ativos de Liquidez 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.

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez 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 e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. 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.

Adicionalmente, na hipótese de inadimplência do devedor do CRI e execução das garantias fiduciárias, o Fundo requererá a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome e promoverá o leilão do imóvel, entre outras medidas aplicáveis. O prazo para que se efetive a retomada plena do imóvel pelo Fundo, pode variar, dependendo das situações ocorridas no âmbito do procedimento extrajudicial, tais como imposição de exigências cartorárias, dificuldade de localização do devedor para realização da purga da mora, necessidade de publicação de editais para realização da intimação para purga da mora, distribuições de ações judiciais por parte do devedor com pedido de suspensão do processo extrajudicial de intimação/consolidação, dentre outras.

Além da possibilidade de demora no procedimento, há também a possibilidade de questionamentos do devedor sobre o procedimento, o que pode acarretar a eventual declaração judicial de nulidade de algum ato ou até mesmo na anulação do procedimento de consolidação, leilão e até mesmo de eventual arrematação efetivada, o que pode impactar adversamente o Fundo.

Especificamente em relação à excussão de garantias baseadas em alienação fiduciária de imóveis, observada a legislação vigente, não há como assegurar que os valores obtidos pelo Fundo nos leilões de venda dos imóveis consolidados serão suficientes para atingir os valores devidos e não pagos por seus clientes. Caso o Fundo não seja eficaz em seus procedimentos de cobrança e/ou excussão da garantia, ou não tenha sucesso nos leilões de imóveis dados em garantia, sua rentabilidade poderá ser adversamente afetada.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e detenção das propriedades de imóveis dados em alienação fiduciária ao Fundo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

A existência de imóveis na carteira do Fundo como resultado do processo de execução de garantias, conforme previsto no Artigo 4.2.5 no Regulamento, poderá agregar também riscos inerentes à própria existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, tais como risco do mercado imobiliário, risco de vacância, risco de administração dos imóveis, riscos relacionados à negociação e renovação dos contratos de aluguel, riscos ambientais, entre outros. Considerando que a gestão direta de imóveis não constitui o objetivo do Fundo, a eventual existência desses ativos na carteira do Fundo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje 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 e dos Ativos de Liquidez 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 não Concretização da Oferta das Cotas da 2ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 2ª Emissão de Cotas do Fundo (e de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes), existe a possibilidade de não ser subscrito o montante de Cotas equivalente ao Volume Mínimo da Oferta.

Assim, caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de Cotas subsequente), o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo Investidor sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos Encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM Nº 400/03 e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento (i) do valor por Cota da respectiva emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da respectiva emissão canceladas, deduzidos os tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) da Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de "Risco de Crédito" e de "Risco de Mercado", bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos Encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das Cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento

pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade alvo descrita no item 4.1 do Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do 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 de Cotistas. 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 e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte 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 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 dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, 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.

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

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

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais

Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco Jurídico e 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 este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08.

Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, do Coordenador Líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador. Não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Nesse sentido, não é possível assegurar que as contratações ou aquisições de Ativos acima reportadas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Sem prejuízo do Valor Máximo de Investimento aplicável aos Investidores que subscreverem Cotas da 2ª Emissão, poderá ocorrer a situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, 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, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor 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 e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Assim, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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 e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

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

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI 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".

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, 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 integrante do patrimônio do fundo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos 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 de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, considerando que o Regulamento do Fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do Fundo à Política de Investimento descrita no Regulamento, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, o que não necessariamente poderá ser o mais rentável aos Cotistas.

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

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

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

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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento nos mesmos ativos do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, observada a política de alocação do Gestor, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos 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 o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no âmbito da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição da Oferta, não sejam subscritas todas as Cotas da referida emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Volume 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 da Morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de

tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Operacional

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

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

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

Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas da 2ª Emissão até o Encerramento da Oferta

Conforme disposto no item "Negociação das Cotas da 2ª Emissão", na Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 55 deste Prospecto, as Cotas da 2ª Emissão de titularidade de eventual subscritor 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, conforme cronograma estimativo da Oferta constante nas páginas 57 e 58 deste Prospecto. Sendo assim, o investidor 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 da 2ª Emissão subscritas até o seu encerramento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O fundo 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, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação corporativa aplicável às pessoas jurídicas (contemplando o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, a Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias (LH), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário que cumpram com o disposto na no artigo 3º, II, da Lei nº 11.033, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas 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.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

Investidores Residentes no Brasil

Os rendimentos auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; e (ii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Os ganhos na alienação de Cotas estarão sujeitos à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 20%, sendo o ganho apurado: (i) conforme a sistemática de ganhos líquidos, no caso de *(a)* pessoas jurídicas, em operações dentro ou fora de bolsa, e *(b)* pessoas físicas, em operações realizadas em bolsa, e (ii) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Na eventualidade do Fundo ser liquidado e/ou caso haja amortização extraordinária de suas cotas, os cotistas deverão estar sujeitos ao IRRF à alíquota de 20%, cabendo ao Administrador a responsabilidade de apurar e reter o correspondente imposto, conforme aplicável. Para tanto, será necessária a apuração do respectivo custo de aquisição das cotas do Fundo pelos Cotistas quando adquiriram a participação em oferta primária de cotas do Fundo e/ou no mercado secundário. Neste sentido, os Cotistas deverão fornecer as informações necessárias para a apuração dos respectivos custos de aquisição por meio do envio de documentos e/ou informações sistêmicas idôneas. Na ausência das referidas informações, o Administrador se reserva no direito

de considerar igual a R$ 0,00 (zero) o custo de aquisição das cotas do Fundo para fins do cômputo do ganho e incidência do IRRF.

Investidores Residentes no Exterior

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.37/10, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado ("Cotistas INR"). Regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos por tais Cotistas INR, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista INR pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista INR em questão seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Operações de câmbio referentes às conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Informações aos Cotistas

O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com o Regulamento, a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações do Fundo").

O Administrador deverá prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 39 da Instrução CVM 472:

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;
III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, (a) as demonstrações financeiras, (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
V. Até 8 (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.

O Administrador deverá, ainda, atualizar este Prospecto sempre que, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de qualquer informação periódica mencionada no parágrafo acima, conforme exigido pela regulamentação aplicável.

As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

As Informações do Fundo poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

O Administrador deve divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo.

Considera-se relevante, para os efeitos do parágrafo acima, qualquer deliberação da assembleia geral 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item "Informação aos Cotistas" acima, enviar as informações à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. INFORMAÇÕES RELEVANTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou desta Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

Itaú Unibanco S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo – SP
Tel.: (11) 3003-7377 para capitais e regiões metropolitanas e 0800-7247377 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 20h)
Website: https://bit.ly/329KQ2i
Para acessar o Prospecto, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o Prospecto em "Ofertas em Andamento".
Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o Aviso ao Mercado em "Ofertas em Andamento".

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo – SP
Website: www.intrag.com.br
Para acessar o Prospecto, neste site acessar "FUNDOS", pesquisar "vectis", em seguida acessar "DOCUMENTOS" e então localizar "PROSPECTO".
Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site acessar "FUNDOS", pesquisar "vectis", em seguida acessar "DOCUMENTOS" e então localizar "AVISO AO MERCADO".

Vectis Gestão de Recursos Ltda.
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, n.º 758, 13º andar, conjunto 132, São Paulo – SP
Website: https://www.vectis.com.br/vectisgestao/
Para acessar o Prospecto e o Aviso ao Mercado neste site, acessar "Fundos" > "Vectis Juros Real FII" > clicar em "Detalhes do Fundo" > localizar "Documentos" > "Ver demais documentos", e então acessar o Prospecto e o Aviso ao Mercado.

Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo - SP
Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas
Para acessar o Prospecto, neste site clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2020", clicar em "Novembro" e, então, localizar o Prospecto referente ao Fundo.
Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2020", clicar em "Novembro" e, então, localizar o Aviso ao Mercado referente ao Fundo.

Itaú Corretora de Valores S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo - SP
Website: https://bit.ly/329KQ2i
Para acessar o Prospecto, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o Prospecto em "Ofertas em Andamento".
Para acessar o Aviso ao Mercado, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o Aviso ao Mercado em "Ofertas em Andamento".

Comissão de Valores Mobiliários - CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP
Website: http://www.cvm.gov.br
Para acessar o Prospecto, neste website acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar",

acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o Prospecto.
Para acessar o Aviso ao Mercado, neste website acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o Aviso ao Mercado.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP
Website: http://www.b3.com.br
Para acessar o Prospecto, o Aviso ao Mercado e demais documentos da Oferta, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável” e clicar em “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o Prospecto, Aviso ao Mercado e demais documentos da Oferta.

Atendimento aos Cotistas

Aplicando no Fundo, ao Investidor será disponibilizada uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate a Itaú Corretora, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apta também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

Itaú Corretora de Valores S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)
São Paulo – SP
Tel.: 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h).
Website: www.itaucorretora.com.br

Informações Incorporadas a este Prospecto por Referência

As demonstrações financeiras e informes periódicos divulgados pelo Fundo, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercício social encerrado em 30 de junho de 2020, podem ser encontradas no seguinte website:

Comissão de Valores Mobiliários - CVM
Website: http://www.cvm.gov.br - neste website acessar “Informações de Regulados – Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Consulta a Informações de Fundos”, selecionar “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “Vectis Juros Real” na área de busca, clicar em “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar as Demonstrações Financeiras e/ou Informes Periódicos pretendidos.

9. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II – REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V – MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI – MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A 2ª EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII – ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A CARTEIRA DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo IX – Informações Complementares sobre a Carteira do Fundo

VECTIS GESTÃO

Resumo dos ativos

Desenvolvimento Residencial AAA no Shopping JK para aluguel



- **Concentração**: 20,8%
- **Juros:** IPCA + 8%
- **LTV:** 85%[1]
- **Data Venc. Operação:** nov/2026
- **Localização:** Vila Olímpia (São Paulo/SP)

Nota[1]: LTV Inicial apenas com CEPACs. Projeto será vinculado após aprovação prefeitura.

- **Garantias:**
  - ✓CF de CEPACs Faria Lima;
  - ✓Fiança Acionista;
  - ✓AF de Cotas (SPE proprietária do Imóvel – a ser constituída);
  - ✓AF de Imóvel (terreno e unidades autônomas – a ser constituída).

PPP Habitacional - Condomínio Júlio Prestes[1]



- **Concentração**: 16,1%
- **Juros:** IPCA + 6%
- **LTV:** < 2%
- **Data Venc. Operação:** jan/2036
- **Localização:** Júlio Prestes (São Paulo/SP)

Nota[1]: Foto Ilustrativa. Condomínio entregue em 2018.

- **Garantias:**
  - ✓Fiança CPP (6 PMTs), garantida por penhor de cotas de Fundo DI no Banco do Brasil;
  - ✓Penhor sobre Fluxo de recebíveis de contratos imobiliários da CDHU.

Tecnisa - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 11,1%
- **Juros:** IPCA + 7,3%
- **LTV:** 74%
- **Data Venc. Operação:** mai/2025
- **Localização:** Jardim das Perdizes (São Paulo/SP)

- **Garantias:**
  - ✓AF de Cotas (SPE proprietária do Jardim das Perdizes – 135% do saldo devedor);
  - ✓Fundo de Reserva (cash colateral, se necessário).

Olímpia Park



- **Concentração:** 1,1%
- **Juros:** IPCA + 10%[1]
- **LTV:** 40% na sênior e 58% na sub[2]
- **Data Venc. Operação:** fev/2026
- **Localização:** Olímpia/SP

Nota[1]: Combinação das séries sênior e mezanino.
Nota[2]: LTV máximo é 77% em ambas as séries.

- **Garantias:**
  - ✓CF Fluxo de Recebíveis (VPL mínimo de 130% do saldo devedor);
  - ✓AF de Ações Devedora;
  - ✓Fiança Acionistas;
  - ✓Fundo de Reserva (2 PMTs).

Desenvolvimento Misto AAA nas Nações Unidas para aluguel



- **Concentração:** 19,6%
- **Juros:** IPCA + 8%
- **LTV:** 100% a 50%[1]
- **Data Venc. Operação:** mar/2027
- **Localização:** Granja Julieta (São Paulo/SP)

Nota[1]: LTV inicial considera nil seguro. Projeto será vinculado após andamento de obras com redução do LTV para 50%.

- **Garantias:**
  - ✓Fiança Acionistas;
  - ✓CF de Seguro Pagamento – Seguradora de 1ª Linha (100% do saldo devedor);
  - ✓AF de Participação (SCP proprietária do Imóvel);
  - ✓AF de Cotas (SPE proprietária do Imóvel – a ser constituída);
  - ✓AF de Imóvel (terreno e unidades autônomas – a ser constituída);
  - ✓CF de Direitos Creditórios (a ser constituída).

Cyrela - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 16,9%
- **Juros:** IPCA + 3,9%
- **LTV:** 45,6%
- **Data Venc. Operação:** abr/2025
- **Localização**: Moema (são Paulo/SP)

- **Garantias:**
  - ✓AF de cotas de SPE (projeto residencial).

Home Equity



- **Concentração:** 1,4%
- **Juros:** IPCA + 5,5%[1]
- **LTV:** Aprox. 37%
- **Data Venc. Operação:** fev/2035
- **Localização:** São Paulo/SP[2] – 37%
  Demais cidades/SP – 31%
  Outras localidades – 32%

Nota[1]: Combinação das séries sênior e mezanino.
Nota[2]: 67,9% da carteira é constituída de imóveis localizados no Estado de SP, sendo 37% na cidade de SP.

- **Garantias:**
  - ✓AF de Imóveis;
  - ✓Índices de Cobertura mínimos para séries sênior e mezanino.

EVEN - Financiamento de projetos



- **Concentração:** 1,4%
- **Juros:** CDI + 3,8%
- **LTV:** Aprox. 85%[1]
- **Data Venc. Operação:** nov/2026
- **Localização:** São Paulo/SP

Nota[1]: Não considera lançamentos futuros das garantidoras.

- **Garantias:**
  - ✓Fiança de 4 SPEs proprietárias dos projetos: Mofarrej, Fasano Itaim, Altto Vila Madalena e Vistta Alto da Lapa.

CashMe - Home Equity



- **Concentração**: 7,4%
- **Juros:** IPCA + 5,0% (série sênior)
- **LTV:** 52,31%
- **Data Venc. Operação:** dez/2028
- **Localização:** São Paulo/SP[1] – 54%
  Demais cidades/SP – 20%
  Outras localidades – 26%

Nota[1]: 74% da carteira é de imóveis localizados no Estado de SP, sendo 54% na cidade de SP.

- **Garantias:**
  - ✓AF de Imóveis;
  - ✓Série Subordinada - 30% da emissão.

Fonte: Vectis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)