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 à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 40.041.723/0001-53

NO MONTANTE DE ATÉ

R$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Autorregulação ANBIMA

Registro CVM/SRE/RFI/2021/[•], em [•] de [•] de 2021
Código ISIN das Cotas: BRVCRRCTF008
Código de Negociação das Cotas na B3: VCRR11
Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Residencial

O **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**"), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 40.041.723/0001-53, representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrito no CNPJ sob nº 13.486.783/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), está realizando uma oferta pública primária de distribuição de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas ("**Cotas**"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("**Primeira Emissão**"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Volume Total da Oferta**") em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**" e "**Oferta**", respectivamente).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM 400, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item "Distribuição Parcial" abaixo e a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 51 deste Prospecto Preliminar.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Klose – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 27 de novembro de 2020 ("**Instrumento Particular de Constituição**"). Posteriormente, em 15 de janeiro de 2021, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento Klose – Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Instrumento Particular de Primeira Alteração**"), por meio da qual o Administrador aprovou, dentre outros, os termos e condições da Oferta e da Primeira Emissão. O regulamento do Fundo foi alterado em 23 de janeiro de 2021 por meio do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Vectis Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário*" ("**Instrumento Particular de Segunda Alteração**"), e em 26 de fevereiro de 2021, por meio do ""Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Vectis Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário" ("*Instrumento Particular de Terceira Alteração*"), por meio da qual foi aprovada a versão vigente do Regulamento ("**Regulamento**").

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo encontra-se registrado pela CVM, sob nº 0321005.

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida 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 ("**Coordenador Líder**" ou "**IBBA**" e, em conjunto com os Participantes Especiais, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução da CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva (conforme definidos neste Prospecto) e dos Investidores Não Institucionais, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais observado o Valor Mínimo de Investimento, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta será atingido ("**Procedimento de Alocação**"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. **O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO OCORRERÁ APENAS APÓS A OBTENÇÃO DO REGISTRO E DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO ANÚNCIO DE INÍCIO. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, Conj. 132, Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.455, expedido em 21 de dezembro de 2010 ("**Gestor**"), observado disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("**Contrato de Gestão**"), e no Regulamento.

O Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através (i) da aquisição de (a) quaisquer direitos reais sobre (i) imóveis residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para moradia habitual, para locação residencial e/ou para locação por temporada, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; (ii) imóveis não residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para exploração de serviços típicos de hospedagem, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; bem como (iii) outros imóveis e/ou complexos residenciais ou não residenciais de médio ou alto padrão, já desenvolvidos para posterior locação ou arrendamento, a serem administrados pela Administradora Imobiliária, em qualquer caso, com possibilidade de alienação, incluindo, sem limitação, os Imóveis descritos no Anexo I do Regulamento ("**Imóveis**"); (b) ações ou cotas de sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472 ("**SPE**"); (c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; (d) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis (em conjunto, os "**Ativos Imobiliários**"); e (ii) a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis, operados pela Administradora Imobiliária, no segmento residencial ou não residencial localizados em todo o território nacional, observado o disposto no Regulamento. A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em: (i) (a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI; (b) Letras Hipotecárias – LH; (c) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG; e (d) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI desde que (a) possuam, no momento de sua subscrição e/ou aquisição, conforme o caso, (a.1) nota atribuída por agência de classificação de risco (*rating*), em escala local, igual ou superior a "AA-" (corporativo ou subjacente) ou seu equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (a.2) garantia real imobiliária em valor equivalente para a cobertura de, no mínimo, 100% (cem por cento) do respectivo saldo devedor; ou (b) sua subscrição e/ou aquisição tenham finalidade exclusiva de viabilizar a aquisição de determinado(s) Imóvel(eis) pelo Fundo (em conjunto, os "**Outros Ativos**"); ou (ii) (a) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; (b) títulos públicos federais; (c) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (d) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e (e) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha (em conjunto, os "**Ativos Financeiros**"), observado o Regulamento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO DO FUNDO" NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO.**

O Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("**Taxa de Performance**"), a partir do 36º (trigésimo sexto mês) contado da data da primeira integralização das Cotas do Fundo (inclusive); apurada no último Dia Útil dos meses de junho e de dezembro e paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFICAR A SEÇÃO "SUMÁRIO DO FUNDO" NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

A Oferta é destinada a investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento prevista no Regulamento, 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, observado que, no âmbito da Oferta, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas ("**Investidores**"), observado que, para fins da Oferta (i) são Investidores Não Institucionais: pessoas físicas ou jurídicas, podendo incluir investidores estrangeiros, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), que equivale à quantidade máxima de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento; e (ii) são Investidores Institucionais: fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ("**Investidores Institucionais**").

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 103 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 18 DE JANEIRO DE 2021, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

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

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO AO MERCADO EM 01 DE MARÇO DE 2021.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 103 A 125.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO.

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

A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

APÓS O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, O FUNDO NÃO MAIS CONTARÁ COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM.

COM EXCEÇÃO DA RENTABILIDADE GARANTIDA A SER PRESTADA PELA CYRELA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) DURANTE O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

RENTABILIDADE GARANTIDA: NOS TERMOS DOS RESPECTIVOS "INSTRUMENTOS PARTICULARES DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTÔNOMAS COM CONDIÇÃO SUSPENSIVA E OUTROS PACTOS", DURANTE O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) SERÃO ASSEGURADOS RENDIMENTOS AOS COTISTAS EM VALOR CORRESPONDENTE A 7% (SETE POR CENTO) AO ANO.

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

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

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

COORDENADOR LÍDER

Itaú BBA

GESTOR

VECTIS GESTÃO

ADMINISTRADOR

BRL TRUST INVESTIMENTOS

A data deste Prospecto Preliminar é 1º de março de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 7

1. SUMÁRIO DA OFERTA 27

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA . 45

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 49

Características da Oferta 51
A Oferta 51
Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas 51
Volume Total da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta 51
Distribuição Parcial 51
Regime de distribuição das Cotas 52
Preço de Subscrição 52
Forma de subscrição e integralização 52
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 52
Características, vantagens e restrições das Cotas 52
Público-alvo da Oferta 53
Destinação dos recursos 53
Cyrela for You 53
Iconyc 54
Atmosfera Vila Mariana 54
Cyrela On the Parc by Yoo 54
Descrição dos Imóveis Alvo 58
Assembleia de Conflito de Interesses 59
Rentabilidade Garantida 61
Descrição do terceiro garantidor da Rentabilidade Garantida 61
Cyrela 61
Pedidos de Reserva 62
Período de Distribuição 62
Procedimento de Alocação 62
Registro da Oferta 63
Plano de Distribuição 63
Oferta Não Institucional 65
Critério de colocação da Oferta Não Institucional 67
Oferta Institucional 67
Critério de colocação da Oferta Institucional 68
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 69
Alocação e liquidação da Oferta 69
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 70
Negociação e custódia das Cotas na B3 72
Inadequação de investimento 72
Compromisso de Investimento 73
Contrato de Distribuição 74
Condições Precedentes 74

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais 77
Data de Liquidação 78
Instituições Participantes da Oferta 78
Cronograma indicativo da Oferta 79
Demonstrativo dos custos da Oferta 80
Outras informações 81
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 83
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 83

4. SUMÁRIO DO VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 85

Base Legal 87
Forma de Constituição 87
Duração 87
Público-Alvo 87
Objetivo 87
Política de investimentos 88
Ativos Imobiliários e Outros Ativos 88
Ativos Financeiros 89
Regras para Investimento pelo Fundo 89
Atribuições do Administrador 90
Taxa de Administração 91
Taxa de Gestão 92
Taxa de Perfomance 92
Taxa de Ingresso e de Saída 93
Política de distribuição de resultados 93
Características, Vantagens e Restrições das Cotas 93
Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado 94
Assembleia Geral de Cotistas 96
Dissolução e Liquidação do Fundo 97
Tributação 98
Política de divulgação das informações relativas ao Fundo 98
Demonstrações Financeiras 98
5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo 99
1) Risco do não pagamento da Rentabilidade Garantida 99
2) Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários 99
3) Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido 99
4) Risco de baixa ocupação dos Imóveis Alvo 100
5) Risco de conflito de interesse 100

5. FATORES DE RISCO 103

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos 105
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental 105
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 107
Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países 107
Riscos institucionais 108

Risco de crédito 108
Riscos variados associados aos Ativos 109
Riscos de Liquidez 109
Risco tributário 109
Riscos de alterações nas práticas contábeis 110
Risco regulatórios 110
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 111
Risco de liquidação antecipada do Fundo 111
Risco decorrente de alterações do Regulamento 111
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor 111
Risco de Substituição do Gestor 111
Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos do Fundo em caso de liquidação deste 112
Riscos de prazo 112
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário 112
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto ou no Estudo de Viabilidade 112
Risco do Estudo de Viabilidade 112
Risco do não pagamento da Rentabilidade Garantida 113
Risco de Questionamento de Origem Fiscal 113
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 113
Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos Imobiliários, nos Outros Ativos e nos Ativos Financeiros 113
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 113
Riscos jurídicos 114
Risco da morosidade da justiça brasileira 114
Risco proveniente do uso de derivativos 114
Risco operacional 114
Risco de decisões judiciais desfavoráveis e/ou administrativas desfavoráveis 114
Risco relativo à concentração e pulverização 115
Risco de governança 115
Risco de restrição na negociação 115
Risco de disponibilidade de caixa 116
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 116
Riscos de Concentração da Carteira 116
Riscos relativos aos Ativos Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros 116
Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários 116
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido 117
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital 117
Riscos relativos à rentabilidade do investimento 118

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros 118
Riscos relativos ao setor imobiliário 118
Risco de regularidade dos imóveis 118
Risco de sinistro 118
Risco de desapropriação 119
Risco de baixa ocupação dos Imóveis Alvo 119
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros próximos aos Imóveis Alvo 119
Risco de desvalorização dos imóveis 119
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 119
Risco de contingências ambientais 120
Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação 120
Risco do incorporador/construtor 120
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis 120
Risco de despesas extraordinárias 121
Risco em relação a hipoteca sobre certas unidades do empreendimento Atmosfera Vila Mariana 121
Risco dos beneficiários dos seguros de engenharia dos empreendimentos Atmosfera Vila Mariana, Cyrela for You e Iconyc 121
Riscos do Instrumento de Compromisso de Compra e Venda e Condição Suspensiva 121
II. Riscos relativos à Oferta 121
Riscos da não colocação do Volume Total da Oferta e Distribuição Parcial 121
Risco da não colocação do Volume Mínimo da Oferta 122
Risco de conflito de interesse 122
Risco da não aquisição dos Imóveis Alvo 123
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses 123
Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta 123
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto 123
Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais. 124
Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica 124
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 124
Informações contidas neste Prospecto Preliminar 124
III. Demais riscos. 125
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 127
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo 129
A) IOF/Títulos 129
B) IOF/Câmbio 129
C) IR 129

(I) Cotistas residentes no Brasil 129
(ii) Cotistas residentes no exterior 130
II. Tributação aplicável ao Fundo 131
A) IOF/Títulos 131
B) IR 131
C) Outras considerações 131

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA 133

Apresentação do Administrador 135
Apresentação do Coordenador Líder 135
Apresentação do Gestor 137
Principais Atribuições do Gestor 141
Principais Diferenciais do Gestor 142
Apresentação da Cyrela 143
Apresentação da Administradora Imobiliária 146

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 153

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Coordenador Líder 155
Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Gestor 155
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 155
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador/ Custodiante/Escriturador 156
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor 156
Relacionamento da Cyrela com Administradora Imobiliária 156

ANEXOS 157

Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo 159
Anexo II - Instrumento Particular de Primeira Alteração, que aprovou Primeira Emissão e a Oferta 225
Anexo III - Instrumento Particular de Segunda Alteração, que alterou o Regulamento 267
Anexo IV - Instrumento Particular de Terceira Alteração, que aprovou a versão vigente do Regulamento 313
Anexo V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 351
Anexo VI - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 357
Anexo VII - Estudo de Viabilidade e Laudo de Avaliação 361
Anexo VIII - Procuração de Conflito de Interesses 685
Anexo IX - Informe Anual do Fundo 693

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

"Administrador"	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.
"Administradora Imobiliária" ou "Charlie"	**CHARLIE TECNOLOGIA E ACOMODAÇÕES S.A**., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Jaú, nº 1.606, conj. 403, Jardim Paulista, CEP 01420-006, inscrita no CNPJ sob o n° 37.571.863/0001-29, cujo principal objeto é o desenvolvimento de projetos para a administração de imóveis residenciais e não residenciais em operação *shortstay*, tais como mas sem se limitar a hotéis, estadias geridas por plataformas digitais como *airbnb*, *flats* e demais empreendimentos que se encaixem neste perfil.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia de Conflito de Interesses"	A Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o Anúncio de Encerramento, em que os Cotistas deliberarão sobre (i) a aquisição dos Imóveis Alvo vendidos ou detidos pelos Vendedores dos Imóveis Alvo (e/ou vendidos ou detidos por sociedades pertencentes ao seu grupo econômico), parte relacionada da Administradora Imobiliária; e (ii) a contratação, pelo

	Fundo, da Administradora Imobiliária, parte relacionada dos Vendedores dos Imóveis Alvo, para a prestação de serviços de gestão dos Imóveis Alvo. Ressaltamos que as aquisições acima descritas, bem como a contratação da Administradora Imobiliária, por se tratarem de operações com partes relacionadas, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem: (i) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação. Os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia, no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 28 do Ofício CVM SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que votem em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: https://www.brltrust.com.br/ ?administracao =vectis-renda-residencial-fii&lang=pt A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo VIII e é, ainda, anexa ao Boletim de Subscrição. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição e no link https://www.brltrust.com.br/?administracao=vectis-renda-residencial-fii&lang=pt, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.** **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é irrevogável ou irretratável; (ii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Imóveis Alvo; (iii) é dada sob a condição**

	suspensiva do Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Imóveis Alvo; e (v) será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta. **A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, por meio físico ou digital, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C "Dpto. Jurídico FII" ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico voto.fii@brltrust.com.br.** **O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer Parte Relacionada a eles.** **Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.** **CASO A AQUISIÇÃO DE QUALQUER DOS IMÓVEIS ALVO NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA E NÃO UTILIZADOS PARA AS AQUISIÇÕES APROVADAS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS, ATIVOS FINANCEIROS OU OUTROS ATIVOS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEIS SEMELHANTES AOS IMÓVEIS ALVO.** **CASO A CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR OUTRO PRESTADOR DE SERVIÇO COM A MESMA EXPERTISE DA ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA.**

	Para mais informações acerca da Assembleia de Conflito de Interesses, vide item "Assembleia de Conflito de Interesses", na página 59 deste Prospecto Preliminar. **Para mais informações acerca da não aprovação das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, vide Fator de Risco "Risco de conflito de interesses", na página 122 deste Prospecto Preliminar.**
"Assembleia Geral de Cotistas"	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
"Assembleia Geral Extraordinária"	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
"Assembleia Geral Ordinária"	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo e que deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.
"Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária"	Assembleia Geral Ordinária e Assembleia Geral Extraordinária, realizadas em conjunto.
"Ativos"	Significam, em conjunto, os Ativos Imobiliários, os Outros Ativos, os Ativos Financeiros e os Ativos Alvo.
"Ativos Imobiliários"	Significam, em conjunto: (i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis; (ii) ações ou cotas de SPE, que invistam primordialmente em Imóveis; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; (iv) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis. Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as

	seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.
"Ativos Financeiros"	Significam: (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM 555; (ii) títulos públicos federais;(iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e (v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.
"Auditor Independente"	**KPMG Auditores Independentes**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP 04711-904, inscrito no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 01 de março de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas.
"Carteira"	Significa a carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	"*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor nesta data.

"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 1ª Emissão do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário, em Regime de Melhores Esforços*", celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Coordenador Líder, com interveniência do Administrador e do Gestor, em 25 de fevereiro de 2021, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Contrato de Gestão"	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira*", celebrado em 23 de fevereiro de 2021 entre o Fundo, representado por seu Administrador e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira.
"Coordenador Líder" ou "IBBA"	**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
"Cotas"	São as Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do Fundo.
"Cotistas"	São os titulares de Cotas.
"Critérios de Restituição de Valores"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"Custodiante"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
"Cyrela"	**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, Sala 01 (Parte), Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, parte relacionada da Administradora Imobiliária e dos Vendedores dos Imóveis Alvo, outorgante da Rentabilidade Garantida.

"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 79 deste Prospecto Preliminar, caso o Volume Mínimo da Oferta seja atingido.
"DDA"	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
"Decreto nº 6.306/07"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso determinada obrigação prevista no Regulamento deva ser cumprida em dia que não seja considerado Dia Útil, a data da referida obrigação será automaticamente postergada para o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Distribuição Parcial"	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Cotas correspondentes ao Volume Mínimo da Oferta. **Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item "Distribuição Parcial" abaixo e a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 51 deste Prospecto Preliminar.**
"Escriturador"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 2.4 do Anexo II da Instrução CVM 472, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.
"FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário"	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
"Fundo"	**VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 40.041.723/0001-53.
"Gestor" ou "Vectis"	**VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, Conj. 132, Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.455, de 20 de dezembro de 2010.

"Governo"	Governo da República Federativa do Brasil.
"Imóveis"	Significam (i) imóveis residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para moradia habitual, para locação residencial e/ou para locação por temporada, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; (ii) imóveis não residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para exploração de serviços típicos de hospedagem, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; bem como (iii) outros imóveis e/ou complexos residenciais ou não residenciais de médio ou alto padrão, já desenvolvidos para posterior locação ou arrendamento, a serem administrados pela Administradora Imobiliária, em qualquer caso, com possibilidade de alienação, incluindo, sem limitação, os Imóveis descritos no Anexo I do Regulamento.
"Imóveis Alvo"	São os seguintes imóveis descritos no Anexo I do Regulamento: **(i) Cyrela For You**: Edifício Cyrela For You - Subcondomínio Serviços de Moradia, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Carlos Petit, nº 205 e 215 e na Rua Joaquim Távora, n.°s 241 e 247, Vila Mariana, composto por 48 (quarenta e oito) studios nR de 24m² a 46,5m², detido pela SPE Cyrela for You; **(ii) Iconyc**: Edifício Iconyc, setor High Line NR High Line R,, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Loefgren, nº 2.527, Vila Clementino, composto por 146 (cento e quarenta e seis) unidades Studios, sendo 105 (cento e cinco) unidades Studios no setor nR no Setor High Line NR, de 25m² a 32m², e 41 (quarenta e uma) unidades Studios no setor R no Setor High Line R, de 60m² a 96,5m², desenvolvido pela SPE Iconyc; **(iii) Atmosfera Vila Mariana**: Edifício Atmosfera Vila Mariana, Setor 2, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gregório Serrão, nº s 146, 218 e 232, Vila Mariana, composto por 113 (cento e treze) unidades Studios, sendo 71 (setenta e uma) unidades Studios nR, de 26,6m² a 40m², e 42 (quarenta e duas) unidades Studios R, , de 22,6 a 43,95m² detido pela SPE Atmosfera; e **(iv) Cyrela On the Parc by Yoo:** Edifício Cyrela On the Parc by Yoo – Setor 3, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Ascendino Reis, nº 1.300, 1.362, 1.378 e 1.380 Vila Clementino, composto por 41 (quarenta e uma) unidades Studios nR de 29,97m² a 63,72m², detido pela SPE Cyrela On the Parc.by Yoo
"Instituições Participantes da Oferta"	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 494"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 505"	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 555"	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Instrumento Particular de Constituição do Fundo"	"*Instrumento Particular de Termo de Constituição do Klose – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pelo Administrador em 27 de novembro de 2020.
"Instrumento Particular de Primeira Alteração"	"*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Klose – Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pelo Administrador em 15 de janeiro de 2021.
"Instrumento Particular de Segunda Alteração"	"*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Vectis Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário*", celebrado em 23 de fevereiro de 2021.
"Instrumento Particular de Terceira Alteração"	*"Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Vectis Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário", celebrado em 26 de fevereiro de 2021, o qual consolidou a versão vigente do Regulamento.*
"Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda"	Individualmente, cada "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas com Condição Suspensiva e outros Pactos*", de cada um dos Imóveis Alvo, a ser celebrado entre cada Vendedor dos Imóveis Alvo, na qualidade de promitente vendedor, o Fundo, na qualidade de promitente comprador, que tem por objeto o compromisso de compra e venda dos Imóveis Alvo, e a Cyrela, na qualidade de fiadora e outorgante da Rentabilidade Garantida. O Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda será celebrado sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125, do Código Civil, estando sua eficácia condicionada à aprovação da aquisição dos Imóveis-Alvo pelos Cotistas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses ("**Condição Suspensiva**").

"Investidores"	São investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento prevista no Regulamento, 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, observado que, no âmbito da Oferta, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 69 deste Prospecto Preliminar.
"Investidores Institucionais"	Fundos de Investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento.
"Investidores Não Institucionais"	As pessoas físicas ou jurídicas, podendo incluir investidores estrangeiros, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), que equivale à quantidade máxima de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IR"	Imposto de Renda.
"Laudo de Avaliação"	Laudos de avaliação dos Imóveis Alvo, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB RICHARD ELLIS SERVIÇOS DO BRASIL LTDA., COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA., JONES LANG LASALLE S.A. E CUSHMAN & WAKEFIELD CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., a qual será contratada pelo Administrador, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou

	do Gestor, ou da Administradora Imobiliária, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 47.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Oferta"	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, ou da Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
"Outros Ativos"	Significam: (i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI; (ii) Letras Hipotecárias – LH; (iii) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, desde que (a) possuam, no momento de sua subscrição e/ou aquisição, conforme o caso, (a.1) nota atribuída por agência de classificação de risco (rating), em escala local, igual ou superior a "AA-" (corporativo ou subjacente) ou seu equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (a.2) garantia real imobiliária em valor equivalente para a cobertura de, no mínimo, 100% (cem por cento) do respectivo saldo devedor; ou (b) sua subscrição e/ou aquisição tenham finalidade exclusiva de viabilizar a aquisição de determinado(s) Imóvel(eis) pelo Fundo.
"Participantes Especiais"	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para fins exclusivos de recebimento de ordens, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras.
"Patrimônio Líquido"	Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pedido de Reserva"	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição

	Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3, e os demais serão rejeitados. Os Pedidos de Reserva realizados na Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados atinjam o Valor Mínimo de Investimento, bem como não ultrapassarem o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Caso o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional seja ultrapassado, o novo pedido de reserva será totalmente cancelado.
"Período de Distribuição"	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Período de Rentabilidade Garantida"	O período correspondente a 36 (trinta e seis) meses contados da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses de cada Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, dos Imóveis Alvo e deste Prospecto Preliminar. Para mais informações sobre a Rentabilidade Garantida, vide Seção "Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto Preliminar e o Fator de Risco "*Risco do não pagamento da Rentabilidade Garantida*", constante da página 113 deste Prospecto Preliminar. **A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.** **APÓS O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, O FUNDO NÃO CONTARÁ MAIS COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.** **COM EXCEÇÃO DA RENTABILIDADE GARANTIDA A SER PRESTADA PELA CYRELA, DURANTE O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

"Período de Reserva"	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 08 de março de 2021 (inclusive) e 08 de abril de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 79 deste Prospecto Preliminar.
"Pessoas Ligadas"	Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto, contrato social, ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Pessoas Vinculadas"	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor, da Administradora Imobiliária, ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR**

	NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO.
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 63 deste Prospecto Preliminar.
"Preço de Aquisição"	O preço de aquisição de cada um dos Imóveis Alvo, conforme pactuado no respectivo Instrumento Particular de Promessa de Compra Venda.
"Preço de Subscrição"	O preço de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R$100,00 (cem reais), o qual foi aprovado pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
"Primeira Emissão"	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
"Procedimento de Alocação"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Valor Mínimo de Investimento, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido. 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 1ª Emissão junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 1ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas.
"Procuração de Conflito de Interesses"	A procuração que poderá ser outorgada pelos Cotistas, de forma facultativa, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, de acordo com a orientação de voto dada pelo Cotista na Procuração de Conflito de Interesses, na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar sobre (i) a aquisição dos Imóveis Alvo, vendidos ou detidos pelos

	Vendedores dos Imóveis Alvo (e/ou vendidos ou detidos por sociedades pertencentes ao seu grupo econômico), parte relacionada da Administradora Imobiliária; e (ii) a contratação, pelo Fundo, da Administradora Imobiliária, parte relacionada dos Vendedores dos Imóveis Alvo, para a prestação de serviços de gestão predial dos Imóveis Alvo; tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais situações configuram potencial conflito de interesses, dado que referidos Imóveis Alvo são de propriedade dos Vendedores dos Imóveis Alvo que são Parte Relacionada da Administradora Imobiliária. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista vote favorável, contrariamente ou abstenha-se à aprovação de cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses. **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição e no link https://www.brltrust.com.br/?administracao=vectis-renda-residencial-fii&lang=pt, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.** **A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é irrevogável ou irretratável; (ii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Imóveis Alvo; e (iii) é dada sob a condição suspensiva do Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Imóveis Alvo; e (v) será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta.** **A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, por meio físico ou digital, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior a data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C "Dpto. Jurídico FII" ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico voto.fii@brltrust.com.br.** **O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer Parte Relacionada a eles.**

	Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que as matérias em deliberação se enquadram entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto. **Para mais informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Assembleia de Conflito de Interesses", na página 59 deste Prospecto Preliminar.**
"Prospecto Definitivo"	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
"Prospecto Preliminar"	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
"Prospecto"	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
"Público-Alvo da Oferta"	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes**.**
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Terceira Alteração, o qual aprovou o Regulamento vigente do Fundo.
"Rentabilidade Garantida"	Significa o rendimento assegurado aos Cotistas do Fundo durante o Período de Rentabilidade Garantida, em valor correspondente a 7% (sete por cento) ao ano sobre o volume total efetivamente captado na Oferta, que serão pagos mensalmente, observado que, para o primeiro período de apuração, a Rentabilidade Garantida será calculada *pro rata* desde a Data de Liquidação até a data de seu efetivo pagamento, condicionada à aprovação da aquisição dos Imóveis-Alvo na Assembleia de Conflito de Interesses. Para mais informações sobre a Rentabilidade Garantida, vide Seção "Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto Preliminar e os Fatores de Risco "Risco de Questionamento de Origem Fiscal" e "Risco do Não Pagamento da Rentabilidade Garantida", nas páginas 113 deste Prospecto Preliminar.

	A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO. **APÓS O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, O FUNDO NÃO CONTARÁ MAIS COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.** **O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**
"Reserva de Despesas"	Significa uma reserva contábil que poderá ser constituída para cobrir despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos do Capítulo X do Regulamento. Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Despesas, constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472 e no Regulamento, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo e/ou no Regulamento devem correr por conta do Administrador e/ou do Gestor.
"SPE"	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472.
"SPE Atmosfera Vila Mariana"	**CYRELA TRENTINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.177.652/0001-48, integralmente detida e controlada pela Cyrela na data deste Prospecto.

"SPE Cyrela for You"	**CARLOS PETIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.288.294/0001-00, detida e controlada pela Cyrela na data deste Prospecto, com participação minoritária detida por terceiro.
"SPE Iconyc"	**CBR 048 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 27.911.995/0001-07, integralmente detida e controlada pela Cyrela na data deste Prospecto.
"SPE Cyrela On the Parc by Yoo"	**CBR 060 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.178.834/0001-15, detida e controlada pela Cyrela na data deste Prospecto.
"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído na página 91 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Performance"	Tem o significado atribuído na página 92 deste Prospecto Preliminar.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Significa cada termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, para formalizar a participação dos Participantes Especiais na Oferta.
"Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional"	O valor máximo a ser subscrito por cada Investidor Não Institucional no contexto da Oferta, que será de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, totalizando a importância máxima de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por Investidor Não Institucional.
"Valor Mínimo de Investimento"	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (uma) Cota, totalizando a importância mínima de R$ 100,00 (cem reais) por Investidor.
"Vendedores dos Imóveis Alvo"	Significam, conjuntamente, SPE Atmosfera Vila Mariana, SPE Cyrela for You, SPE Iconyc, SPE Cyrela On the Parc by Yoo, proprietárias dos Imóveis Alvo, integralmente detidas e controladas pela Cyrela na data deste Prospecto, exceto a SPE Cyrela for You e pela SPE Cyrela On the Parc, que possuem participação minoritária detida por terceiro.

"Volume Total da Oferta"	O volume de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas.
"Volume Mínimo da Oferta"	O volume mínimo da Oferta será de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas.

(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. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 103 a 125 *deste Prospecto Preliminar. Recomenda - se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.*

Fundo	**VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**
Administrador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Gestor	**VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**
Coordenador Líder	**BANCO ITAÚ BBA S.A.**
Autorização	Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, dentre outros, foram aprovados por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Fundo.
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Volume Total da Oferta	Até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	Até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 51 deste Prospecto Preliminar.
Volume Mínimo da Oferta	R$100.000.000 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado e operacionalizado pela B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo V do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, serão destinados à aquisição pelo Fundo dos Imóveis Alvo, observada a Política de Investimentos Fundo, bem como o pagamento dos custos e despesas do Fundo, **observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto Preliminar**.

Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo IX, do Regulamento (i) são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escritural; (ii) não são resgatáveis; (iii) conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) 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. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
Preço de Subscrição	R$ 100,00 (cem reais) por Cota, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada e o Fundo liquidado caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta de R$100.000.000 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Volume Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

	Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele indicadas no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento. Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem, serão devolvidos, aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer remuneração/acréscimo. Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas. Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção "Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto Preliminar. **OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO VOLUME MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 122 DESTE PROSPECTO.**

Forma de Subscrição e Integralização	As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 49 e seguintes deste Prospecto Preliminar.
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Valor Mínimo de Investimento, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido. Haverá procedimento de *bookbuilding* para definição de volume, por meio do qual o Coordenador Líder organizará a colocação das Cotas perante os Investidores interessados, levando em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado o Valor Mínimo de Investimento, bem como o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, conforme aplicável, o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, e observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO OCORRERÁ APENAS APÓS A OBTENÇÃO DO REGISTRO E DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO ANÚNCIO DE INÍCIO. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO**

	DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Período de Distribuição	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	As Instituições Participantes da Oferta observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, bem como com o Plano de Distribuição, adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurarem (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observado o previsto no Contrato de Distribuição e na seção "*Plano de Distribuição*" deste Prospecto Preliminar. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores Institucionais que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. **Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 63 deste Prospecto Preliminar.**
Reservas	Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais indicarão no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observado a Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, bem como sua qualidade de Pessoa Vinculada ou não.

Pedido de Reserva	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3, e os demais serão rejeitados. Os Pedidos de Reserva realizados na Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados atinjam o Valor Mínimo de Investimento, bem como não ultrapassem o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Caso o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional seja ultrapassado, o novo pedido de reserva será totalmente cancelado.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 08 de março de 2021 (inclusive) e 08 de abril de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 79 deste Prospecto Preliminar.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas ou jurídicas, podendo incluir investidores estrangeiros, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em valor igual ou inferior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), que equivale à quantidade máxima de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento.
Oferta Não Institucional	No mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o

	preenchimento de um ou mais Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão rejeitados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins do montante de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional, sempre respeitado o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados atinjam o Valor Mínimo de Investimento, bem como não ultrapassem o Valor Máximo de Investimento. por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será rejeitado. **Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 65 e seguintes deste Prospecto Preliminar.**
Pessoas Vinculadas	Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor, da Administradora Imobiliária, ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas

	mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. 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 1ª Emissão junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 1ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 10% (dez por cento), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 67 deste Prospecto Preliminar.**
Investidores Institucionais	Fundos de Investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil.

Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Participantes Especiais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. **Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 65 deste Prospecto Preliminar.**
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FII. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 68 deste Prospecto Preliminar.**
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Cotas, o Investidor 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 e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal(is) Cota(s) depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão

	automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**. Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 18 de janeiro de 2021.
Negociação e Custódia das Cotas na B3	As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Cotas, o Investidor 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 e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).

Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens de investimento e os Pedidos de Reserva recebidos pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará às Instituições Participantes da Oferta o montante de ordens recebidas em seu ambiente. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores Institucionais que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Participantes durante o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes verificarão se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, as Instituições Participantes definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará às Instituições Participantes da Oferta o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação conforme o disposto no Contrato de Distribuição, bem como das disposições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sem prejuízo da possibilidade de as Instituições Participantes da Oferta alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da

	Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta e o Fundo deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Ainda caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Volume Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. **Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 69 deste Prospecto.**
Taxa de ingresso e taxa de saída	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta.
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

	Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão

	cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
Público-alvo da Oferta	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

	Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Valor Mínimo de Investimento	1 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 100,00 (cem reais) por Investidor.
Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional	15.000 (quinze mil) Cotas, totalizando a importância de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por Investidor Não Institucional.
Inadequação de investimento	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade destes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 103 a 125 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 103 A 125 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 81 deste Prospecto Preliminar.

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador/ Custodiante e Escriturador	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar CEP 01451-011, São Paulo – SP At.: Danilo Barbieri / Robson Sakurai Telefone: (11) 3133 0350 E-mail: : fii@brltrust.com.br / escrituracao.fundos@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	**BANCO ITAÚ BBA S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3ºo (parte), 4º e 5º andares CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Gustavo Porto Telefone: (11) 3708-2503 E-mail: Gustavo.porto@itaubba.com *Website*: http://www.itau.com.br/itaubba-pt
Gestor	**VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, CEP 04542-000, São Paulo – SP At.: Laercio Boaventura Telefone: (11) 4480-1030 E-mail: vectisgestao@vectis.com.br *Website*: https://www.vectis.com.br/vectisgestao/
Assessores Legais do Coordenador Líder	**VAZ, BURANELLO, SHINGAKI & OIOLI ADVOGADOS** Rua Gomes de Carvalho, 1108, 10º andar, Vila Olímpia CEP 04547-004 – São Paulo – SP At.: José Alves Ribeiro Júnior / Henrique Lisboa Telefone: (11) 3043-4999 E-mail: jribeiro@vbso.com.br / hlisboa@vbso.com.br Website: www.vbso.com.br
Assessores Legais do Gestor	**LEFOSSE ADVOGADOS** Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar, Itaim Bibi CEP 04533-014 - São Paulo – SP At.: Roberto Zarour / Mariana Pollini Telefone: (11) 3024-6100 E-mail: roberto.zarour@lefosse.com / mariana.pollini@lefosse.com Website: www.lefosse.com

Auditor do Fundo	**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES** Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 CEP 04711-904 - São Paulo - SP Telefone: (11) 3940-1500 [HVL1]Website: www.kpmg.com.br

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas

A Oferta e a Primeira Emissão, dentre outros, foram aprovadas por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração.

Volume Total da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública primária de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada e o Fundo será liquidado caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta no montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Volume Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele indicadas no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no respectivo Pedido de reserva ou ordem de investimento.

No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, serão devolvidos, aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva cancelados, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas da 1ª Emissão, (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer remuneração/acréscimo.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os

Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção "Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto Preliminar.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Volume Mínimo da Oferta", na página 122 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R$ 100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O volume máximo de investimento em Cotas da Primeira Emissão pelos Investidores Não Institucionais será de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, totalizando a importância de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) por Investidor Não Institucional, observado o Valor Mínimo de Investimento.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo pelos Investidores Institucionais, respeitado o Volume Total da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento.

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo IX do Regulamento, (i) são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escritural; (ii) não são resgatáveis; (iii) conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em

quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) 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.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público-alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

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

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

Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 103 a 125 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da presente Oferta, sujeito à aprovação da deliberação em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, serão destinados para a aquisição dos seguintes Imóveis Alvo, nos termos de cada Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, observada a Política de Investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento, bem como para o pagamento dos custos e despesas do Fundo e da Oferta.

Cyrela for You

O Cyrela for You, – Subcondomínio Serviços de Moradia composto por 48 (quarenta e oito) studios nR de 24m² a 46,5m², está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Carlos Petit, nº n.ºs 205 e 215 e na Rua Joaquim Távora, n.ºs 241 e 247, Vila Mariana, CEP 04110-000, objeto da matrícula nº 127.622 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com área privativa de 1.438m² (mil quatrocentos e trinta e oito).

Nos termos do "Memorando de Entendimentos Vinculante", celebrado entre a Cyrela e o Gestor, em 14 de setembro de 2020, conforme aditado em 26 de fevereiro de 2021 ("**MOU**"), o Cyrela for You será adquirido pelo montante de R$ 17.734.876,67 (dezessete milhões, setecentos e trinta e quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e sessenta e sete centavos), a ser atualizado pelo índice de INCC com defasagem de 2 (dois) meses a partir da data base de (fevereiro/21) até a data de compra e sujeito aos ajustes previstos no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda.

Nesta data, o Fundo tem o direito de adquirir 48 (quarenta e oito) unidades autônomas do Cyrela for You, correspondentes a 100% (cem por cento) de referido Imóvel Alvo.

O Cyrela for You será adquirido pelo Fundo por meio da celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, a ser celebrado entre a SPE Cyrela for You, na qualidade de promitente vendedor, o Fundo, na qualidade de promitente comprador, e a Cyrela, na qualidade de fiadora e outorgante da Rentabilidade Garantida, observada a Condição Suspensiva.

Iconyc

O Iconyc– Setores High Line NR e High Line R, compostos por 146 (cento e quarenta e seis) unidades Studios, sendo 105 (cento e cinco) unidades Studios nR no Setor High Line nR de 25m² a 32 m²e 41 (quarenta e uma) unidades Studios R no Setor High Line R, de 60m² a 96,5m², está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Loefgren, nº 2.527, Vila Clementino, CEP 04040-033, objeto da matrícula nº 229.827 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com área privativa de 5.827,5m² (cinco mil oitocentos e vinte e sete virgula cinco).

Nos termos do MOU, o Iconyc será adquirido pelo montante de R$ 78.962.556,80 (setenta e oito milhões, novecentos e sessenta e dois mil quinhentos e cinquenta e seis reais e oitenta centavos), a ser atualizado pelo índice de INCC com defasagem de 2 (dois) meses a partir da data base de (fevereiro/21) até a data de compra e sujeito aos ajustes previstos no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda.

Nesta data, o Fundo tem o direito de adquirir 146 unidades autônomas do Iconyc, correspondentes a 100% de referido Imóvel Alvo.

O Iconyc será adquirido pelo Fundo por meio da celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, a ser celebrado entre a SPE Iconyc, na qualidade de promitente vendedor, o Fundo, na qualidade de promitente comprador, e a Cyrela, na qualidade de fiadora e outorgante da Rentabilidade Garantida, observada a Condição Suspensiva.

Atmosfera Vila Mariana

O Atmosfera Vila Mariana - Setor 2, composto por 113 (cento e treze) unidades Studios, sendo 71 (setenta e uma) unidades Studios nR, de 26,6m² a 40m², e 42 (quarenta e duas) unidades Studios R, de 22,6m² a 43,95m², está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gregório Serrão, nºs 146, 218 e 232 Vila Mariana, CEP 04106-040, objeto da matrícula nº 127.782 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com área construída de 3.411,6m² (três mil quatrocentos e onze virgula seis).

Nos termos do MOU, o Atmosfera Vila Mariana será adquirido pelo montante de R$ 41.750.855,48 (quarenta e um milhões, setecentos e cinquenta mil oitocentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e oito centavos), a ser atualizado pelo índice de INCC com defasagem de 2 (dois) meses a partir da data base de (fevereiro/21) até a data de compra e sujeito aos ajustes previstos no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda.

Nesta data, o Fundo tem o direito de adquirir 113 unidades autônomas do Atmosfera Vila Mariana, correspondentes a 100% de referido Imóvel Alvo.

O Atmosfera Vila Mariana será adquirido pelo Fundo por meio da celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, a ser celebrado entre a SPE Atmosfera Vila Mariana, na qualidade de promitente vendedor, o Fundo, na qualidade de promitente comprador, e a Cyrela, na qualidade de fiadora e outorgante da Rentabilidade Garantida, observada a Condição Suspensiva.

Cyrela On the Parc by Yoo

O Cyrela On the Parc by Yoo, - Setor 3 composto por 41 (quarenta e uma) unidades Studios nR de 29,97m² a 63,73m², está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Ascendino Reis, nº 1.300, 1.362, 1.378 e 1.380, Vila Clementino, CEP 04027-000, objeto da matrícula nº 233.936 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com área construída de 1.494,495m² (mil quatrocentos e noventa e quatro virgula quatrocentos e noventa e cinco).

Nos termos MOU, o Cyrela On the Parc by Yoo será adquirido pelo montante de R$ 21.352.479,82 (vinte e um milhões, trezentos e cinquenta e dois mil quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta e dois centavos), a ser atualizado pelo índice de INCC com defasagem de 2 (dois)) meses a partir da data base de (fevereiro/21) até a data de compra e sujeito aos ajustes previstos no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda.

Nesta data, o Fundo tem o direito de adquirir 41 unidades autônomas do Cyrela On the Parc by Yoo, correspondentes a 100% de referido Imóvel Alvo.

O Cyrela On the Parc by Yoo será adquirido pelo Fundo por meio da celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, a ser celebrado entre a SPE Cyrela On the Parc by Yoo, na qualidade de promitente vendedor, o Fundo, na qualidade de promitente comprador, e a Cyrela, na qualidade de fiadora e outorgante da Rentabilidade Garantida, observada a Condição Suspensiva.

O Fundo está conduzindo, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal (due diligence) dos Imóveis Alvo, a qual encontra-se substancialmente finalizada na data deste Prospecto, por meio da qual o Fundo obteve informações relacionadas aos Imóveis Alvo, incluindo, o andamento da construção, a obtenção de todas as licenças necessárias para a utilização e ocupação dos Imóveis Alvo e os seguros relacionados aos Imóveis Alvo, sua cobertura e suficiência e a existência de ônus e/ou garantias sobre os Imóveis Alvo, conforme descrito neste Prospecto.

Na data deste Prospecto Preliminar, e observada a Política de Investimento do Fundo nos termos de seu Regulamento acerca da aquisição de imóveis gravados, os studios não residenciais do 7º e 8º pavimento do Imóvel Alvo Atmosfera Vila Mariana estão hipotecados em garantia do contrato de financiamento da obra, celebrado entre a SPE Atmosfera Vila Mariana e o banco financiador, nos termos do fator de risco "Risco em relação a hipoteca sobre certas unidades do empreendimento Atmosfera Vila Mariana", na Página 121 deste Prospecto Preliminar.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO NÃO DISPORÁ DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS IMÓVEIS ALVO LISTADOS ACIMA. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos referidos Imóveis Alvo para adquirir os Imóveis Alvo para os quais possua recursos.

NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DOS IMÓVEIS ALVO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI OUTROS IMÓVEIS ALVO PREDETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

AS AQUISIÇÕES DOS IMÓVEIS ALVO ESTÃO SUJEITAS À APROVAÇÃO EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES. E DO PREVISTO EMCADA INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO", NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA, VIDE SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL", NA PÁGINA 121 DESTE PROSPECTO.

Observado o disposto acima, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 80 deste Prospecto, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, dos Imóveis Alvo, observada a seguinte ordem de investimento, conforme descrita nas tabelas abaixo e sujeitos a aprovação na Assembleia de Conflito de Interesses.

Caso se materialize o Cenário I abaixo descrito e sejam captados recursos equivalentes ao Volume Mínimo da Oferta, o Fundo destinará os recursos líquidos para a aquisição dos Imóveis Alvo Cyrela On the Parc by Yoo e Atmosfera Vila Mariana,, equivalente ao montante de R$ 65.440.475,72 (sessenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta mil quatrocentos e setenta e cinco mil reais e setenta e dois centavos),, e corresponde a aproximadamente 32,72% (trinta e dois inteiros e setenta e dois centésimos por cento) do montante líquido da Oferta.

Caso se materialize o Cenário II abaixo descrito e sejam captados recursos em valor superior ao Volume Mínimo da Oferta e inferior ao Volume Total da Oferta, o Fundo

destinará os recursos líquidos para a aquisição dos Imóveis Alvo Cyrela On the Parc by Yoo, Atmosfera Vila Mariana e Cyrela for You,, equivalente ao montante de R$ 80.838.211,98 (oitenta milhões, oitocentos e trinta e oito mil duzentos e onze reais e noventa e oito centavos),, e corresponde a aproximadamente 40,42% (quarenta inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) do montante líquido da Oferta.

Caso se materialize o Cenário III abaixo descrito e sejam captados recursos equivalentes ao Volume Total da Oferta, o Fundo destinará os recursos líquidos para a aquisição dos Imóveis Alvo Cyrela On the Parc by Yoo, Cyrela for You e Iconyc,, equivalente ao montante de R$ 118.049.913,30 (cento e dezoito milhões, quarenta e nove mil novecentos e treze reais e trinta centavos),, e corresponde a aproximadamente 59,02% (cinquenta e nove inteiros e dois centésimos por cento) do montante líquido da Oferta.

A fim de ilustrar a destinação dos recursos prevista na presente Seção, seguem abaixo quadros que demonstram os valores e percentuais, em relação ao montante distribuído no âmbito da Oferta, a ser destinado para o pagamento de cada um dos Imóveis Alvo listados acima, contemplando os seguintes cenários:

Cenário I – Volume Mínimo da Oferta R$ 100.000.000,00			
Imóvel Alvo	**% do Imóvel Alvo a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Imóvel Alvo (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Atmosfera Vila Mariana	100%	43.297.170,13	21,65%
Cyrela On the Parc by Yoo	100%	22.143.305,59	11,07%

[1] *Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Imóveis Alvo. Tais valores estão sujeitos a alterações.*

Cenário II – Volume Total da Oferta até R$ 120.000.000,00 será observada a seguinte ordem de prioridade dos Imóveis Alvo			
Imóvel Alvo	**% do Imóvel Alvo a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Imóvel Alvo (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Cyrela For You	100%	17.734.876,67	8,87%
Atmosfera Vila Mariana	100%	41.750.855,48	20,88%
Cyrela On the Parc by Yoo	100%	21.352.479,82	10,68%

[1] *Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Imóveis Alvo. Tais valores estão sujeitos a alterações.*

Cenário III – Volume Total da Oferta até R$ 150.000.000,00			
Imóvel Alvo	**% do Imóvel Alvo a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Imóvel Alvo (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Cyrela For You	100%	17.734.876,67	8,87%
Iconyc	100%	78.962.556,80	39,48%
Cyrela On the Parc by Yoo	100%	21.352.479,82	10,68%

[1] *Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Imóveis Alvo. Tais valores estão sujeitos a alterações.*

Cenário IV– Volume de Oferta até R$ 180.000.000,00			
Imóvel Alvo	**% do Imóvel Alvo a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Imóvel Alvo (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Cyrela For You	-	-	-
Iconyc	100%	78.962.556,80	39,48%
Atmosfera Vila Mariana	100%	41.750.855,48	20,88%
Cyrela On the Parc by Yoo	100%	21.352.479,82	10,68%

[1] *Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Imóveis Alvo. Tais valores estão sujeitos a alterações.*

Cenário V– Volume total da oferta R$ 200.000.000,00			
Imóvel Alvo	**% do Imóvel Alvo a ser adquirido pelo Fundo**	**Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinados à aquisição do Imóvel Alvo (R$)[1]**	**% aproximada do montante líquido da Oferta[1]**
Cyrela For You	100%	17.734.876,67	8,87%
Iconyc	100%	78.962.556,80	39,48%
Atmosfera Vila Mariana	100%	41.750.855,48	20,88%
Cyrela On the Parc by Yoo	100%	21.352.479,82	10,68%

[1] *Valores e percentuais aproximados para aquisição dos Imóveis Alvo. Tais valores estão sujeitos a alterações.*

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.

De tal forma, o Fundo irá apurar o montante líquido disponível para concretizar as aquisições após o encerramento da Oferta.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Outros Ativos e nos Ativos Financeiros.

Não haverá fontes alternativas de captação para aquisição dos Imóveis Alvo, em caso de Distribuição Parcial.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos Imobiliários, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo.

Na presente data, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante com relação a aquisição dos Imóveis Alvo que lhe garanta de forma definitiva o direito à aquisição do referido ativo com a utilização de recursos decorrentes da presente Emissão, de modo que a destinação de recursos com relação a aquisição dos Imóveis Alvo é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da oferta pública de cotas da presente Emissão nestes ativos.

DESTACA-SE QUE A EXISTÊNCIA DE TAIS POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS IMÓVEIS ALVO, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES, DA APROVAÇÃO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES E DO PREVISTO EM CADA INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

Para maiores informações sobre os riscos de colocação parcial da Oferta, vide Seção "Fatores de Risco – Riscos da não colocação do Volume Mínimo da Oferta" na página 122 deste Prospecto Preliminar.

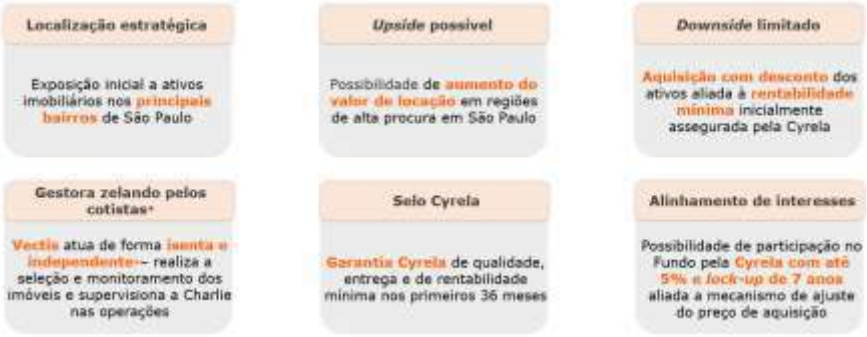
Descrição dos Imóveis Alvo

Dentre as características dos Imóveis Alvo, destacam-se:

Fonte: Gestor/Cyrela

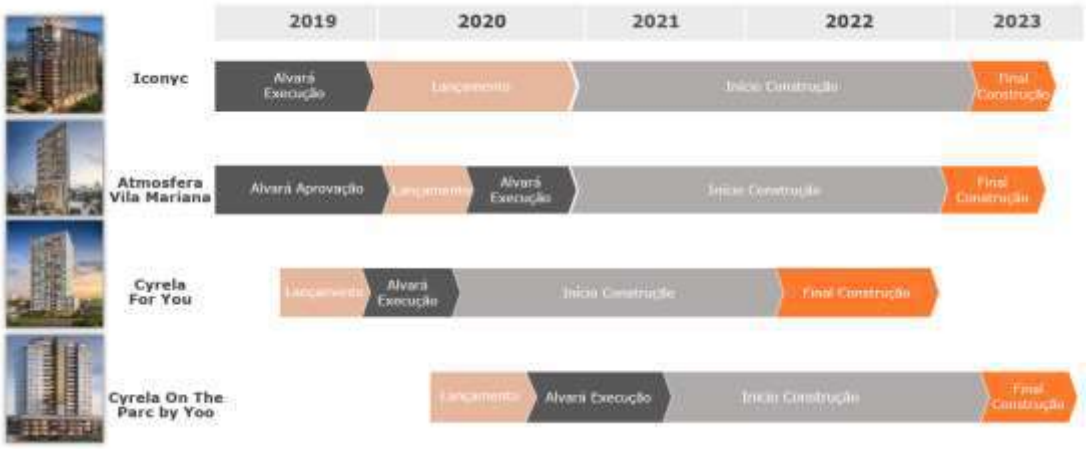
Fonte: Gestor/Cyrela

Em relação as vantagens da aquisição pelo Fundo dos Imóveis Alvo objeto de aquisição:



Fonte: Gestor

Abaixo seguem as previsões das fases de construção dos Imóveis Alvo:



Fonte: Gestor/Cyrela

A **Cyrela, a Vectis e a Charlie** se juntaram para lançar um fundo imobiliário que investe em ativos de alto padrão e qualidade em São Paulo
Participe do aluguel de **unidades mobiliadas** e equipadas, destinadas ao segmento shortstay e midstay **Ativos adquiridos pelo fundo com desconto**, resultando em ganhos maiores ao cotista

Dentre as vantagens na subscrição das Cotas, destacam-se:

- **Rentabilidade garantida pela Cyrela de 7%** pelos primeiros 36 meses
- Cyrela – **líder no setor imobiliário*** residencial com mais de 50 anos de história e com *rating* de crédito "brAAA" pelo S&P
- Oportunidade de aquisição de **ativos inteiros, mobiliados, equipados** e localizados em pontos estratégicos de São Paulo
- **Receita recorrente** pela operação da locação dos ativos através de único operador – Charlie (com a participação da Cyrela nos Imóveis Alvo)
- Investimentos em **ativos reais** de alto padrão com **selo Cyrela** destinados a locação
- Entrada com **desconto na compra dos ativos** por ainda estarem em desenvolvimento

Fonte: Gestor

Assembleia de Conflito de Interesses

Ressaltamos que as aquisições acima descritas, bem como a contratação da Administradora Imobiliária, por se tratarem de operações com partes relacionadas, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia por Cotistas que representem: (i) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

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

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

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, no mesmo ato da ordem de investimento e da assinatura do Boletim de Subscrição, sendo condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas específica, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), para deliberar pela (i) aquisição, pelo Fundo, de cada um dos Imóveis Alvo vendidos ou detidos pelos Vendedores dos Imóveis Alvo (e/ou vendidos ou detidos por sociedades pertencentes ao seu grupo econômico), parte relacionada da Administradora Imobiliária, e (ii) contratação da Administradora Imobiliária, parte relacionada dos Vendedores dos Imóveis Alvo, para a prestação de serviços de gestão dos Imóveis Alvo, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

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

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

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

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: https://www.brltrust.com.br/?administracao=vectis-renda-residencial-fii&lang=pt .

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

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Boletim de Subscrição e no link https://www.brltrust.com.br/?administracao=vectis-renda-residencial-fii&lang=pt, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é irrevogável ou irretratável; (ii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Imóveis Alvo; e (iii) é dada sob a condição suspensiva do Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Imóveis Alvo; e (v) será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, por meio físico ou digital, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, (i) até o dia útil anterior

à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-011, A/C "Dpto. Jurídico FII" ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico: voto.fii@brltrust.com.br .

O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer Parte Relacionada a eles.

CASO A AQUISIÇÃO DE QUALQUER DOS IMÓVEIS ALVO NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA, E NÃO UTILIZADOS PARA AS AQUISIÇÕES APROVADAS NA ASSEMBLEIA GERAL DE CONFLITO DE INTERESSES, PODERÃO SER APLICADOS PELO FUNDO EM IMÓVEIS OU OUTROS ATIVOS, DESDE QUE OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, SENDO QUE O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS IMÓVEIS ALVO.

CASO A CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA NÃO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR OUTRO PRESTADOR DE SERVIÇO COM A MESMA EXPERTISE DA ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA.

Rentabilidade Garantida

Nos termos de cada Instrumento Participar de Compromisso de Compra e Venda dos Imóveis Alvo, durante o Período de Rentabilidades Garantida, serão assegurados aos Cotistas do Fundo rendimentos em valor correspondente a 7% (sete por cento) ao ano sobre o volume total efetivamente captado na Oferta, o qual, que serão pagos mensalmente, observado que, para o primeiro período de apuração, a Rentabilidade Garantida será calculada desde a Data de Liquidação até a data de seu efetivo pagamento, condicionada à aprovação da aquisição dos Imóveis-Alvo na Assembleia de Conflito de Interesses.

O Período de Rentabilidade Garantida corresponde a 36 (trinta e seis) meses contados da realização da da Assembleia de Conflito de Interesses,s de cada Instrumento Particulare de Compromisso de Compra e Venda dos Imóveis Alvo deste Prospecto Preliminar.

Caso os Imóveis Alvo não sejam entregues nos respectivos prazos indicados nos Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda, o respectivo Vendedor do Imóvel Alvo e/ou a Cyrela pagará ao Fundo uma multa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do Imóvel Alvo não entregue, desde a data originalmente prevista para entrega do Imóvel Alvo até sua conclusão e entrega.

Para mais informações, vide os Fatores de Risco "*Risco de Questionamento de Origem Fiscal*" e "*Risco do não pagamento da rentabilidade garantida*", constante da página 113 deste Prospecto Preliminar.

Descrição do terceiro garantidor da Rentabilidade Garantida

Para fins do item 7 do Anexo III da Instrução CVM 400, vide o abaixo acerca do terceiro garantidor da Rentabilidade Garantida:

Cyrela

Trata-se de terceiro prestador de garantia registrado na CVM, sob o nº 14460, cujas informações podem ser verificadas no Formulário de Referência, no website a seguir: **https://cyrela.globalri.com.br/pt/** (neste website, localizar "Formulário CVM" e então acessar o documento)**. Tais informações não são incorporadas por referência a este Prospecto.**

A RENTABILIDADE GARANTIDA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO

PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA PELO FUNDO.

APÓS O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, O FUNDO NÃO CONTARÁ MAIS COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

COM EXCEÇÃO DA RENTABILIDADE GARANTIDA A SER PRESTADA PELA CYRELA DURANTE O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS –FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas (observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3, e os demais serão rejeitados.

Os Pedidos de Reserva realizados na Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados atinjam o Valor Mínimo de Investimento, bem como não ultrapassarem o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Caso o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional seja ultrapassado, o novo pedido de reserva será totalmente cancelado.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas.

Haverá procedimento de *bookbuilding* para definição de volume, por meio do qual Coordenador Líder organizará a colocação das Cotas perante os Investidores interessados, levando em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado o Valor Mínimo de Investimento, bem como o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado,

conforme aplicável, o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, e observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO OCORRERÁ APENAS APÓS A OBTENÇÃO DO REGISTRO E DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO ANÚNCIO DE INÍCIO.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

As Instituições Participantes da Oferta observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, bem como com o Plano de Distribuição, adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurarem (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas.

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

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

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder;

(iii) os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão submetidos para ciência da CVM no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400 e considerando o Valor Mínimo de

Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional;

(v) os Investidores Não Institucionais, incluindo aqueles considerados como Pessoas Vinculadas, que estejam interessados em investir em Cotas deverão formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva apresentados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão rejeitados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados na Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 e novos pedidos de reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados atinjam o Valor Mínimo de Investimento, bem como não ultrapassarem o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Caso o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional seja ultrapassado, o novo pedido de reserva será rejeitado;

(vi) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá enviar sua ordem de investimento para as Instituições Participantes da Oferta conforme o disposto abaixo;

(vii) no mínimo 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta, serão destinados, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta;

(viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando o valor equivalente ao montante de Cotas a ser subscrito;

(ix) concluído o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta consolidarão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão, observados os Critérios de Colocação da Oferta Institucional, o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, a alocação conforme montante disponível de Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas e o Procedimento de Alocação somente terão início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xi) o Volume Total da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), mediante a celebração pelo Investidor, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, do respectivo Boletim de Subscrição, Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco e dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com as Instituições Participantes da Oferta. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo,

deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xii) a liquidação financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação indicada no Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará às Instituições Participantes da Oferta o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e

(xiii) uma vez encerrada a Oferta, as Instituições Participantes da Oferta, o Administrador e o Gestor divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Primeira Emissão.

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

Poderá ser contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário, mediante a contratação de formador de mercado, observado os termos a serem previstos no instrumento de contratação do formador de mercado.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 10% (dez por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão rejeitados. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins do montante de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional, sempre respeitado o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Os Pedidos de Reserva serão recebidos pela B3 e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos pedidos e aqueles já realizados atinjam o Valor Mínimo de Investimento, bem como não ultrapassarem o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, no caso dos Investidores Não Institucionais, o novo Pedido de Reserva será rejeitado.

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação quanto ao número de Pessoas Vinculadas ou outras condições que não as estipuladas acima, observado conforme aplicável, o Valor Máximo de Investimento por Investidor Não Institucional, e observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

(ii) o montante de Cotas investido e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iii) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva;

(iii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação, ou em prazo inferior, a ser confirmado junto às Instituições Participantes da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e

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

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i) e (iii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 70 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 103 A 125 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA

OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional (seja este percentual igual ou superior a 10% (dez por cento), e considerando que as Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar este percentual até o limite máximo do Volume Total da Oferta), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em valor inferior ao montante indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir o valor equivalente ao montante de Cotas desejado, conforme indicado no Pedido de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, sendo possível a eventual aquisição pelos Investidores de montante de Cotas inferior ao desejado.

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

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas para tais

Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, até o dia útil do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, as Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas, que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscri0ção; e

(v) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (iv) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada ou realocada, conforme critérios do Coordenador Líder.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 70 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base

diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor 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 e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

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

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens de investimento e os Pedidos de Reserva recebidos pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará às Instituições Participantes da Oferta o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Participantes durante o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes verificarão se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, as Instituições Participantes definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará às Instituições Participantes da Oferta o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação conforme o disposto no Contrato de Distribuição, bem como das disposições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sem prejuízo da possibilidade de as Instituições Participantes da Oferta alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será encerrada pelas Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo,

conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos

Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Negociação e custódia das Cotas na B3

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor 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 e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Inadequação de investimento

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

terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 103 a 125 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Compromisso de Investimento

A Cyrela celebrará o "Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição" com o Fundo ("Compromisso de Investimento"), pelo qual se comprometeu a adquirir, no âmbito da Oferta, uma quantidade de Cotas equivalente a até 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta no valor de até R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado que a subscrição de Cotas pela Cyrela está limitada, em qualquer caso, a 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado. Para fins de esclarecimento, em caso de subscrição e integralização de Cotas em valor inferior ao Volume Total da Oferta, a Cyrela subscreverá o número de Cotas suficientes para manter, de forma pro rata, 5% (cinco por cento) do Volume Total da Oferta e (ii) não oferecer, vender, ou alienar de qualquer forma ou a qualquer título as eventuais Cotas adquiridas no âmbito da Oferta, pelo prazo de 7 (sete) anos contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Tal compromisso de investimento foi realizado em uma negociação privada, sendo que a liquidação de tal acordo se dará no âmbito da Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, o compromisso de investimento formalizado pela Cyrela não poderá ser observado, cancelando-se automaticamente as suas ordens de investimento.

Adicionalmente, nos termos dos respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda:

(i) durante o Período de Rentabilidade Garantida, sempre que a soma do (a) valor pago acumuladamente aos Investidores até o mês imediatamente anterior ao mês de referência com (b) respectivo valor a ser distribuído aos Investidores no mês de referência a título de resultado da operação dos Imóveis Alvo, exceder o valor referente à Rentabilidade Garantida pela o montante excedente será rateado entre a Cyrela e o Fundo, na seguinte proporção: 90% (noventa por cento) para o Fundo; e 10% (dez por cento) para a Cyrela;

(ii) após o término do Período de Rentabilidade Garantida e até o final do 7º ano contado da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, sempre que a soma do (a) valor pago acumuladamente aos Investidores até o mês imediatamente anterior ao mês de referência com (b) respectivo valor a ser distribuído aos Investidores no mês de referência a título de resultado da operação dos Imóveis Alvo

a)for inferior a 6% (seis por cento) ao ano, a Cyrela pagará ao Fundo o valor equivalente a 5% (cinco por cento) multiplicado pelo patrimônio líquido do Fundo multiplicado pela rentabilidade efetivamente auferida e distribuída aos Investidores; e

b)exceder 6% (seis por cento) ao ano o montante excedente será rateado entre a Cyrela e o Fundo, na seguinte proporção: 90% (noventa por cento) para o Fundo; e 10% (dez por cento) para a Cyrela

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituições intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Preliminar, na página 81 deste Prospecto.

Condições Precedentes

A Oferta está sujeita ao cumprimento das seguintes condições precedentes a serem verificadas pelo Coordenador Líder, até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta:

(i) aceitação, por parte do Coordenador Líder e do Gestor da contratação dos assessores legais e de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Primeira Emissão e da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Administrador e/ou pelo Gestor;

(ii) acordo entre o Coordenador Líder, o Fundo, o Administrador e o Gestor, quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas da Primeira Emissão, e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor e aos assessores legais, em concordância com a regulamentação aplicável;

(iii) a Oferta deverá ter sido registrada perante a CVM, mediante recebimento pelo Coordenador Líder e pelo Administrador, do ofício de concessão do registro da Oferta expedido pela CVM, bem como o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo deverão ter sido disponibilizados aos Investidores o Aviso ao Mercado e o Anúncio de Início divulgados no prazo cabível, conforme Instrução CVM 400 e demais regulamentações aplicáveis;

(iv) registro para colocação e listagem para negociação das Cotas da Primeira Emissão junto a B3;

(v) manutenção da habilitação do Administrador e do Gestor como administradores de carteira de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, bem como manutenção de seus respectivos "Formulários de Referência" devidamente atualizados perante a CVM;

(vi) toda a documentação necessária à realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato de Distribuição, o ato do Administrador aprovando a 1ª Emissão, Prospectos, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento, Aviso ao Mercado, entre outros documentos aplicáveis, tenha sido negociada, preparada e aprovada pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Administrador, pelo Gestor e por seus respectivos assessores legais e todos os documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;

(vii) conclusão do processo de *due diligence* em relação ao Gestor de forma satisfatória ao Coordenador Líder;

(viii) fornecimento pelo Fundo, representado pelo Administrador, e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais;

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

(x) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, e/ou ao Administrador, condição fundamental de funcionamento;

(xi) não ocorrência de um evento de Resolução Involuntária, conforme definido no item 8.1 do Contrato de Distribuição;

(xii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pelo Administrador, atestando que, na data de divulgação do Anúncio de Início, todas as informações prestadas aos investidores, bem como as declarações feitas e constantes nos documentos da Primeira Emissão, são verdadeiras, corretas, completas, suficientes e consistentes;

(xiii) recebimento, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da 1ª (primeira) data de integralização das Cotas da Primeira Emissão, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos assessores legais durante o procedimento de *due dilligence*, bem como confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xiv) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Primeira Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;

(xv) obtenção pelo Gestor e pelo Administrador, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta;

(xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador, e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos grupos econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e desde que de maneira justificada;

(xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições reputacionais, do Fundo, do Administrador, do Gestor, e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos grupos econômicos, que impacte de forma adversa a Oferta, desde que devidamente justificada pelo Coordenador Líder;

(xviii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais, que afetem negativamente a Oferta;

(xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada do Gestor e do Administrador (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso, ou sociedades sob controle comum do Administrador (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e suas respectivas sociedades acima elencadas, em conjunto, como "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Administrador e do Gestor, conforme o caso, em qualquer operação isolada ou série de operações, desde que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Administrador e/ou do Gestor;

(xx) que, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e/ou do Anúncio de Início, conforme aplicável, todas as declarações feitas pelo Administrador e/ou pelo Gestor e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xxi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder;

(xxii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, nos termos do Artigo 48, IV, da Instrução CVM 400, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxiii) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiv) recolhimento, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, em nome do Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a FCPA – *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção"), se aplicáveis, pelo Gestor, pelo Administrador ou por quaisquer sociedades do Grupo Econômico do Gestor e Grupo Econômico do Administrador;

(xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladas;

(xxvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas da Primeira Emissão e/ou ao Fundo, que possam aumentar de forma abrupta os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas da 1ª Emissão aos potenciais investidores, a critério do Gestor;

(xxviii) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos relacionados à Primeira Emissão e/ou a Oferta;

(xxix) cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, na medida em que adotam as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, obrigando-se o Gestor e o Administrador, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e/ou federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxx) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de divulgação e propagando, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis e às práticas de mercado; e

(xxxi) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado para apresentações a potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas da 1ª Emissão.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, e estruturação da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, uma comissão no valor equivalente ao percentual de 1% (um por cento) incidente sobre o valor das Cotas da 1ª Emissão efetivamente integralizadas até o encerramento da Oferta, calculada com base no Valor da Cota da 1ª Emissão ("Comissão de Coordenação e Estruturação"). A título de comissão de colocação e distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão de 2% (dois inteiros por cento), incidente

sobre o volume total de Cotas da 1ª Emissão efetivamente subscritas e integralizadas pelos Investidores até o encerramento da Oferta, calculada com base no Valor da Cota da 1ª Emissão ("Comissão de Colocação e Distribuição"), sendo que a Comissão de Colocação será alocada discricionariamente entre os Participantes Especiais.

Serão acrescidos às comissões estabelecidas nesta os valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos e recolha os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS (*gross up*).

A exclusivo critério do Coordenador Líder, a Comissão de Colocação e Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais, nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando, a Participantes Especiais pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo a pagar diretamente aos Participantes Especiais, ou efetuar este pagamento por conta e ordem do Fundo.

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 80 deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 16 de abril de 2021 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de Participante Especial, participarem da Oferta para fins exclusivos de recebimento de ordens, sendo que, neste caso, serão celebrados Termos de Adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras. Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação das Cotas no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive a remuneração dos Participantes Especiais e os procedimentos para pagamento dessa remuneração aos Participantes Especiais a título de comissionamento pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta.

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

O Coordenador Líder deverá, caso qualquer dos Participantes Especiais tenha violado, durante a Oferta, as normas de sigilo e de comunicação previstas na regulamentação da CVM e as disposições do respectivo Termo de Adesão, descredenciar, imediatamente após tomar ciência de tal violação, o respectivo Participante Especial

de participar da 1ª Emissão, rescindindo o Termo de Adesão com relação ao Participante Especial de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	18/01/2021
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	01/03/2021
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	01/03/2021
4	Início do Período de Reserva	08/03/2021
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	01/04/2021
6	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	02/04/2021
7	Encerramento do Período de Reserva	08/04/2021
8	Procedimento de Alocação	09/04/2021
9	Data de Liquidação das Cotas	16/04/2021
10	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	02/10/2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma são indicativas e representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 70 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado será divulgado em 01 de março de 2021 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da B3, da CVM e dos

Participantes Especiais, nos seguintes websites:

(i) Administrador: https://www.brltrust.com.br/ (neste website clicar em "Produtos", depois clicar em "Administração de Fundos", em seguida selecionar "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário").

(ii) Coordenador Líder: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário'', em seguida em ''2021'' e em ''Março'' e acessar a documentação da Oferta.

(iii) Gestor: Gestor: https://www.vectis.com.br/vectisgestao/ (neste website, clicar em "Fundos", depois selecionar "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Detalhes do Fundo", depois em "Documentos", e em seguida clicar em "Ver mais Documentos").

(iv) CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Canais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas", em seguida acessar "Ofertas Públicas", clicar em "Consulta", selecionar "Quotas de Fundo Imobiliário", preencher "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ", e, então, localizar o ""Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou a opção desejada.

(v) Fundos.net: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Canais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas", em seguida acessar "Consulta a Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento"; em seguida digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário"; escolher o tipo "FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; clicar em continuar; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou a opção desejada).

(vi) B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou a opção desejada); (vii) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br)

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Gestor:

	Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R$)	**% em relação à Oferta (2)**	**Valor por Cota (R$)**	**% em relação ao preço unitário da Cota**
Comissão de Coordenação e Estruturação (1) (3)	2.000.000,00	1,00%	1,00	1,00%
Tributos sobre Comissão de Estruturação e Distribuição	640.841,17	0,32%	0,32	0,32%

Comissão de Distribuição (1) (3)	4.000.000,00	2,00%	2,00	2,00%
Assessores Legais	490.000,00	0,25%	0,25	0,25%
Laudo de Avaliação dos Imóveis	75.000,00	0,04%	0,04	0,04%
Taxa de Registro na CVM	317.314,16	0,16%	0,16	0,16%
Custo de Marketing	20.000,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 – Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	10.359,14	0,16%	0,16	0,16%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.354,69	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	37.064,11	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	70.000,00	0,04%	0,04	0,04%
Outras Despesas	15.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	7.695.643,27	3,85%	3,85	3,85%

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Volume Total da Oferta de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 77 deste Prospecto Preliminar.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar
CEP 01451-011
São Paulo – SP
At.: Danilo Barbieri
Telefone: (11) 3133-035
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: https://www.brltrust.com.br/ (neste website clicar em "Produtos", depois clicar em "Administração de Fundos", em seguida selecionar "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário"

Coordenador Líder:

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º, e 5º andares
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Gustavo Porto
Telefone: (11) 3708-2503
E-mail: gustavo.porto@itaubba.com
Website: itau.com.br/itaubba-pt/nossosnegocios/ofertaspublicas/ (neste website clicar em Conhecimento", depois clicar em "Ofertas Públicas", em seguida selecionar "FII Fundo de Investimento Imobiliário" como produto e "2021" como ano, em seguida, clicar em "Janeiro", identificar o "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário").

Gestor:

VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar
CEP 04542-000
São Paulo - SP
At.: Laercio Boaventura
Telefone: (11) 4480-1030
E-mail: vectisgestao@vectis.com.br
Website: https://www.vectis.com.br/vectisgestao/ (neste website, clicar em "Fundos" > "Vectis Renda Residencial" > clicar em "Detalhes do Fundo" > localizar "Documentos" e então acessar o Prospecto e o Aviso ao Mercado).

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
3º e 4º andares
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3554-8686

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º,
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (neste website acessar " "Canais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas", em seguida acessar "Ofertas Públicas", clicar em "Consulta", selecionar "Quotas de Fundo Imobiliário", preencher "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ", e, então, localizar o ""Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou a opção desejada").

ou

Para acesso a este Prospecto Preliminar no Fundos.net, consulte: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar ""Canais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas", em seguida acessar "Consulta a Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento"; em seguida digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário"; escolher o tipo "FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; clicar em continuar; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou a opção desejada").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar ""Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou a opção desejada").

Banco Itaú BBA S.A. - Coordenador Líder:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP

Para acessar este Prospecto, neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2021" em seguida, clicar em "Março" e então localizar este "Prospecto Preliminar".

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos III e IV, respectivamente.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador e do Gestor poderão ser encontradas no Capítulo 15 do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

"ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA."

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Forma de Constituição

Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

Público-Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, qualificados ou não, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, 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.

Objetivo

O Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de **(i)** imóveis residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para moradia habitual, para locação residencial e/ou para locação por temporada, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; **(ii)** imóveis não residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para exploração de serviços típicos de hospedagem, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; bem como **(iii)** outros imóveis e/ou complexos residenciais ou não residenciais de médio ou alto padrão, já desenvolvidos para posterior locação ou arrendamento, a serem administrados pelo Administrador Imobiliária, em qualquer caso, com possibilidade de alienação, incluindo, sem limitação, os Imóveis descritos no Anexo I do Regulamento ("Imóveis"), operados pela Administradora Imobiliária, no segmento residencial ou não residencial localizados em todo o território nacional, observada a possibilidade de o Fundo buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis, bem como a partir da (i) realização de desinvestimentos oportunísticos de tais Imóveis; ou (ii) cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos do Regulamento.

A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos.

Política de investimentos

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador por indicação do Gestor, conforme o caso, preponderantemente em Ativos Imobiliários que provejam geração de renda ao Fundo e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes, observado o disposto no Regulamento.

Ativos Imobiliários e Outros Ativos

Para a concretização desta Política de Investimento, o Fundo poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): **(i)** quaisquer direitos reais sobre Imóveis; **(ii)** ações ou cotas de SPE, que invistam primordialmente em Imóveis;**(iii)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; **(iv)** cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e **(v)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Sem prejuízo dos investimentos preponderantes em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio nos seguintes ativos ("Outros Ativos"): **(i)** Letras de Crédito Imobiliário – LCI; **(ii)** Letras Hipotecárias – LH; **(iii)** Letras Imobiliária Garantida – LIG; e (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, desde que **(a)** possuam, no momento de sua subscrição e/ou aquisição, conforme o caso **(a.1)** nota atribuída por agência de classificação de risco (rating), em escala local, igual ou superior a "AA-" (corporativo ou subjacente) ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou **(a.2)** garantia real imobiliária em valor equivalente para a cobertura de, no mínimo, 100% (cem por cento) do respectivo saldo devedor; ou **(b)** sua subscrição e/ou aquisição tenham finalidade exclusiva de viabilizar a aquisição de determinado(s) Imóvel(eis) pelo Fundo.

Excepcionalmente, em momentos de desinvestimento de ativos da Carteira para realização de novos investimentos em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros.

Ativos Financeiros

Sem prejuízo das Regras para Investimento pelo Fundo trazidas abaixo e no artigo 5.5 do Regulamento, o Fundo poderá manter, conforme a disponibilidade do patrimônio do Fundo, parcela permanente dos seus recursos investidos nos seguintes ativos financeiros para fins de gestão de liquidez, a critério do Gestor ("Ativos Financeiros"): **(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM 555; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros, desde que previstos na regulamentação em vigor.

Regras para Investimento pelo Fundo

As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) Tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento descrita no Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou a Administradora Imobiliária, em nenhuma hipótese, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

O Administrador, em relação aos Imóveis, realizará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum Imóvel específico, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo e no Anexo I do Regulamento. O Gestor, em relação aos Outros Ativos e Ativos Financeiros, realizará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum Outro Ativo e Ativo Financeiro específico.

O Fundo só poderá realizar operações envolvendo Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em situação de conflito de interesses mediante prévia e expressa aprovação de Assembleia Geral convocada especificamente para este fim, observado o quórum constante do Artigo 7.6 do Regulamento.

As aquisições de Imóveis e/ou SPE detentora de 100% (cem por cento) de potenciais Imóveis a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por Laudo de Avaliação dos respectivos Imóveis e/ou SPE.

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição pelo Fundo, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

A Política de Investimento de que trata o Capítulo V do Regulamento somente poderá ser alterada mediante orientação prévia do Gestor e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Artigo 7.6 do Regulamento.

Atribuições do Administrador

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições do Regulamento, compete ao Administrador: **(i)** adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimento e conforme orientação do Gestor, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos em nome do Fundo; **(ii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e relativas ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472; **(iii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento; **(iv)** supervisionar e auxiliar, no que aplicável, a celebração dos negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo pelo Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo; **(v)** receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo; **(vi)** custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo; **(vii)** quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os ativos da Carteira custodiados com o Custodiante; **(viii)** dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472; **(ix)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo; **(x)** assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do Imóvel e os direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472; **(xi)** informar à CVM a data da primeira integralização das Cotas no prazo de até 10 (dez) dias de sua ocorrência; **(xii)** observar e fazer cumprir as disposições constantes do Regulamento, do Contrato de Gestão, do Contrato de Administração de Locações e as deliberações da Assembleia Geral; **(xiii)** pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, desde que comprovada sua responsabilidade em relação a tal atraso; **(xiv)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira e as atividades da Administradora Imobiliária, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários; **(xv)** manter contratado o Auditor Independente; **(xvi)** elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável; **(xvii)** divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Cotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIII do Regulamento; **(xviii)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador; **(xix)** empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais

cabíveis; **(xx)** abrir e movimentar contas bancárias; **(xxi)** representar o Fundo em juízo e fora dele; **(xxii)** solicitar o registro das Cotas, a distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3; **(xxiii)** deliberar sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, conforme recomendado pelo Gestor, observados os demais limites e condições estabelecidos no Regulamento; **(xxiv)** realizar amortizações de Cotas e/ou distribuição de rendimentos aos Cotistas, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos do Regulamento; e **(xxv)** contratar, sob recomendação do Gestor, as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, conforme aprovação do Gestor.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação do Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: **(i)** selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento; **(ii)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Taxa de Administração

A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador e do Gestor ("Taxa de administração") e corresponderá a um percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) aplicável sobre(i) o valor do Patrimônio Líquido; ou (ii) o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, considerando-se, para tanto, em ambos os casos, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês e pagas até 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador será equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, assegurado o pagamento mínimo de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, ajustada anualmente pela variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo, e o pagamento de parcela única no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo, mas não se limitando, ao Gestor. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

Taxa de Gestão

Pela a prestação dos serviços descritos no Regulamento e no Contrato de Gestão, o Gestor fará jus à remuneração a seguir descrita, incluída na Taxa de Administração e paga diretamente pelo Fundo, conforme disposto no parágrafo acima ("Taxa de Gestão"):

$$\text{Taxa de Gestão} = (\text{Taxa de Administração}) - (\text{Remuneração do Administrador})$$

Taxa de Perfomance

Adicionalmente à parcela da Taxa de Administração que lhe cabe nos termos do Contrato de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), a partir do 36º (trigésimo sexto mês) contado da data da primeira integralização das Cotas do Fundo (inclusive), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião de eventual liquidação do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, a ser calculada e paga de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance}_s \sum_{m=1}^{6} \{[(Distribuição\ Bruta_m) - (Valor\ das\ Emissões\ \times Fator\ Correção_m)] \times 15\%\} + TPN_{(s-1)}$$

Sendo:

Onde: "*m*": mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

"*Distribuição Bruta m*": distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

"*Valor das Emissões*": soma do valor das emissões realizadas pelo Fundo até o início do mês de competência da apuração.

"*Benchmark*" = 6% (seis por cento).

"*Correção Monetária m*": Fator de inflação calculado com base no IPCA no mês imediatamente anterior ao da apuração.

"*TPN (s-1)*": eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

Caso a Taxa de Performance apurada em cada período seja negativa, não haverá cobrança e pagamento de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil dos meses de junho e de dezembro e paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Os valores devidos ao Gestor a título de Taxa de Performance serão calculados com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento.

Taxa de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Investidores.

Política de distribuição de resultados

As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração, Taxa de Performance e demais despesas e encargos do Fundo, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério do Administrador, respeitado seu dever fiduciário e as disposições a seguir.

Não obstante o acima disposto e observado o Artigo 10.3 do Regulamento, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, em regime de caixa, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos naquele semestre, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. Para fins deste item, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser pagos no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração. Somente farão jus aos rendimentos de que este parágrafo os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Sem prejuízo da distribuição semestral disposta no Regulamento, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador e conforme recomendação do Gestor, sempre observado o disposto no Regulamento e em benefício dos Cotistas, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao período de apuração dos lucros do Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

O Administrador, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no parágrafo acima. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Características, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas: As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto: Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 7.8 do Regulamento.

Subscrição e Integralização das Cotas: As novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas as Leis Aplicáveis.

As Cotas deverão ser integralizadas à vista: **(i)** em moeda corrente nacional, (a) por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou (b) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, e sujeito à prévia e expressa concordância do Gestor.

Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar o montante da Primeira Emissão ("Capital Autorizado").

A 1ª (primeira) emissão de Cotas será de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas ("1ª Oferta de Cotas"), com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas no âmbito de referida 1ª Oferta de Cotas.

Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados, necessariamente, os seguintes requisitos: **(i)** as novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional; **(ii)** os recursos decorrentes das novas Cotas deverão ser destinados à aquisição de Imóveis com características similares (inclusive em relação às garantias eventualmente aplicáveis quando se tratando de Imóveis, ainda que em fase de construção) àqueles listados no Anexo I do Regulamento e na seção "*Destinação de Recursos*" deste Prospecto, incluindo Imóveis desenvolvidos pela mesma incorporadora/construtora e/ou SPE controlada pela mesma, que os Imóveis Alvo, desde que não comprometa a rentabilidade do Fundo nos 3 (três) primeiros anos após a Primeira Emissão de Cotas do Fundo. Para fins de esclarecimento, caso os Imóveis a serem adquiridos não cumpram com os

requisitos descritos neste inciso, inclusive para fins de Imóveis a serem incorporados por mandato pela mesma incorporadora/construtora que os Imóveis da 1ª Oferta de Cotas do Fundo, a emissão de novas Cotas deverá ser aprovada por meio de Assembleia Geral; **(iii)** será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis. A data de corte para apuração de Cotistas elegíveis será oportunamente indicada nos documentos que aprovarem as novas emissões, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e/ou CVM e/ou do Escriturador, conforme aplicáveis. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto neste subitem e no documento específico que aprovar os termos e condições da oferta, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, sendo observados, em todos os casos, os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável; **(iv)** o preço de emissão das Cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista (a) o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, (c) o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das novas Cotas, (d) por meio de um procedimento de bookbuilding conforme previsto na Legislação Aplicável, (e) o valor líquido do Fundo (net asset value – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis dividido pelo número de Cotas, (f) o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita do Administrador que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta, (g) a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou (h) o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita do Administrador que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado; **(v)** os custos relacionados às novas emissões poderão ser arcados pelo Fundo ou pelos novos subscritores, conforme a ser definido nos documentos da referida emissão.

Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de cotas com base no Capital Autorizado.

A decisão relativa a eventual emissão de cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

Sem prejuízo do disposto acima e no Artigo 9.4 do Regulamento, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado e/ou em condições diferentes daquelas previstas Artigo 9.4.1 do Regulamento.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

A cada emissão de Cotas, independentemente de sua ocorrência mediante deliberação em Assembleia Geral ou nos limites do Capital Autorizado, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, oferecer aos subscritores de Cotas no âmbito da Oferta Pública **(i)** a opção de outorga de procuração específica para votar na Assembleia Geral em nome do Cotista, contendo orientação de voto; ou **(ii)** instrução de voto a ser registrado em consulta formal, observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472, no âmbito de Assembleia Geral que tenha, como ordem do dia, a aprovação da realização, pelo Fundo, em conflito de interesses, observadas as Leis Aplicáveis e as orientações da CVM para cada prática.

Assembleia Geral de Cotistas

Observado o disposto neste item e no Artigo 7.6 do Regulamento, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou do Regulamento: **(i)** tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador; **(ii)** a alteração do Regulamento; **(iii)** a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto; **(iv)** emissão de novas Cotas, exceto se realizada nos termos do Artigo 9.4 do Regulamento; **(v)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **(vi)** dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; **(vii)** salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; **(viii)** apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; **(ix)** eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; **(x)** alteração do prazo de duração do Fundo; **(xi)** deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme as Leis Aplicáveis, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; **(xii)** majoração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e **(xiii)** instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo.

As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (x), (xi) e (xii) do parágrafo acima e do Artigo 7.1 do Regulamento serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação. Ressalvado o disposto acima e no Artigo 7.6.1 do Regulamento, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social. A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e (ii) 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Conforme estabelecido na cláusula 7.7 e seguintes do Regulamento, a Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente,

controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável. Os representantes dos Cotistas terão mandato de no mínimo 1 (um) ano e serão eleitos com prazo de mandato unificado, permitida a reeleição, conforme decidido na respectiva Assembleia Geral. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto no Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação: **(i)** no prazo de 15 (quinze) dias (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e **(ii)** no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante o disposto neste item e no Capítulo XVI do Regulamento, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo; (iii) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda; (iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Considera-se pessoa ligada ao quotista: (i) pessoa física: a) os seus parentes até o segundo grau; b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; (ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

Política de divulgação das informações relativas ao Fundo

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

A divulgação de informações deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <www.brltrust.com.br>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo. Ainda, simultaneamente à divulgação referida acima e no Artigo 13.1 do Regulamento, o Administrador enviará referidas informações à B3 e à CVM. **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. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (<www.brltrust.com.br>) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.**

Demonstrações Financeiras

O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo. Ainda, caso haja qualquer divulgação pelo Fundo das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400 ao longo do período de distribuição da Oferta, estas serão inseridas no Prospecto.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira e obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Fundo

1) Risco do não pagamento da Rentabilidade Garantida

Durante o Período de Rentabilidade Garantida assumido pela Cyrela com o Fundo, os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito da Cyrela, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, na hipótese da Cyrela não honrar o cumprimento das referidas obrigações, poderá haver a redução da receita do Fundo e, consequentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas.

2) Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários

Os investimentos nos Ativos Imobiliários e, consequentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Imobiliários, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários ou de direitos relativos aos Ativos Imobiliários; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

3) Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os

recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

4) Risco de baixa ocupação dos Imóveis Alvo

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, e encerrado o Período de Rentabilidade Garantida, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade a ser desenvolvida nos Ativos Imobiliários, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação contemplada no Estudo de Viabilidade. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos Ativos Imobiliários poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de hospedagem/hotelaria/turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação do Ativos Imobiliários, impactando negativamente a receita do Fundo.

5) Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de imóveis e valores mobiliários de propriedade e/ou emissão, conforme aplicável, do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Em relação à presente Oferta, salienta-se que os Imóveis Alvo aos quais destinam-se os recursos enquadram-se na hipótese do item (i) acima, de forma que somente poderão ser adquiridos pelo Fundo após aprovação formal dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na legislação e no Regulamento.

As aquisições dos Imóveis Alvo, bem como a contratação da Administradora Imobiliária, por se tratarem de operações com partes relacionadas, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, e do artigo 18, inciso XII, ambos da Instrução CVM 472. Os Investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses. **CASO A AQUISIÇÃO DE QUALQUER DOS IMÓVEIS ALVO SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, OS RECURSOS INTEGRALIZADOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DA OFERTA SERÃO UTILIZADOS PARA A AQUISÇÃO DE IMÓVEIS QUE SE ENCONTRAM EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES. CASO A CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA SEJA APROVADA NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO TERÁ COMO PRESTADOR DE SERVIÇOS A ADMINISTRA IMOBILIÁRIA, PARTE RELACIONADA DO VENDEDOR DOS IMÓVEIS ALVO.**

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

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

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

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

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo. Ocasionalmente, o Governo intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. São exemplos de medidas que podem ter impactos na economia:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor do Fundo;
- greve de portos, aeroportos, alfândegas, receita federal, ou quaisquer greves que afetem o trânsito de mercadorias e a prestação de serviços;
- restrições à circulação de pessoas e mercadorias em função de epidemias e outros fenômenos naturais

- inflação;
- instabilidade social e política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regimes fiscais em âmbitos federal, estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica e/ou recursos hídricos; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

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

Em 2016, o Brasil passou pelo processo de *impeachment* contra a então presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes", entre outras, atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho

Administrativo de Recursos Fiscais ("**CARF**"). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. As investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado (incluindo epidemias) de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Outros Ativos e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. **Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos**

acima mencionados, incluindo epidemias, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Riscos institucionais

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

Risco de crédito

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

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de Liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº. 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação

exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei n º 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos,

interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

Risco de liquidação antecipada do Fundo

O Regulamento estabelece que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos do Fundo em caso de liquidação deste

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

Riscos de prazo

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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 materialização das perspectivas contidas no Prospecto ou no Estudo de Viabilidade

Este Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm informações acerca do Fundo, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros da Primeira Emissão que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Estudo de Viabilidade em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto e/ou do Estudo de Viabilidade. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor. 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 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 MINIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco do não pagamento da Rentabilidade Garantida

Durante o Período de Rentabilidade Garantida assumido pela Cyrela com o Fundo, os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito da Cyrela, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, na hipótese da Cyrela não honrar o cumprimento das referidas obrigações, poderá haver a redução da receita do Fundo e, consequentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas.

Risco de Questionamento de Origem Fiscal

A estrutura utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, da Rentabilidade Garantida poderá gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, inclusive do ITBI quando da transferência dos Imóveis Alvo para o Fundo, com possível aumento da carga tributária, podendo ocasionar prejuízos ao Fundo, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, do Investidor.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados 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.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos Imobiliários, nos Outros Ativos e nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

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.

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros, 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 Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco operacional

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis e/ou administrativas desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes, ou, ainda, caso esses processos impactem negativamente o funcionamento dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos temos da Lei 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de governança

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

Risco de restrição na negociação

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

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Riscos de Concentração da Carteira

O investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários, nos Outros Ativos e nos Ativos Financeiros deverá observar os limites de concentração previstos no Regulamento. Sem prejuízo, alguns Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros poderão representar percentual significativo dos investimentos do Fundo e eventuais prejuízos sofrido pelo Fundo, no âmbito destes investimentos, poderá acarretar na perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários, aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros

O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter.

Adicionalmente, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos Imobiliários, os Outros Ativos e os Ativos Financeiros do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários

Os investimentos nos Ativos Imobiliários e, consequentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a

passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Imobiliários, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários ou de direitos relativos aos Ativos Imobiliários; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de sinistro

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

Risco de desapropriação

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

Risco de baixa ocupação dos Imóveis Alvo

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, e encerrado o Período de Rentabilidade Garantida, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração da atividade a ser desenvolvida nos Ativos Imobiliários, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação contemplada no Estudo de Viabilidade. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos Ativos Imobiliários poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação do Ativos Imobiliários, impactando negativamente a receita do Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros próximos aos Imóveis Alvo

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais ou hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis alvo poderá impactar na renda do Fundo atrelada ao desenvolvimento das atividades a serem desenvolvidas nos Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de desvalorização dos imóveis

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

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

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

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários nos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou, indiretamente, o Fundo, na qualidade de proprietário direto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias no âmbito da operação, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco em relação a hipoteca sobre certas unidades do empreendimento Atmosfera Vila Mariana

Dentre os Imóveis-Alvo do empreendimento Atmosfera Vila Mariana, os studios não residenciais do 7º e 8º pavimento estão hipotecados em garantia do contrato de financiamento da obra, celebrado entre a SPE Atmosfera e o banco financiador. Caso haja inadimplemento pela SPE Atmosfera do contrato de financiamento, as unidades hipotecadas poderão ser excutidas, o que levará à perda desses imóveis pelo Fundo, que teria que entrar com ação de regresso contra a SPE Atmosfera para reaver os valores pagos por essas unidades. Caso a SPE Atmosfera não tenha recursos para pagar ao Fundo, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada, causando prejuízos aos Cotistas.

Risco dos beneficiários dos seguros de engenharia dos empreendimentos Atmosfera Vila Mariana, Cyrela for You e Iconyc

Os empreendimentos Atmosfera Vila Mariana, Cyrela for You e Iconyc contam com seguro de engenharia das obras, cujos beneficiários nas respectivas apólices são os bancos que financiaram as obras. Na hipótese de sinistro parcial ou total do Empreendimento, os bancos financiadores receberão o valor da apólice primeiro, restando ao Fundo os valores que sobejarem. Caso haja atraso no pagamento do sinistro ou se o valor for insuficiente para repor o valor gasto pelo Fundo com a aquisição das unidades desses Empreendimentos, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada, causando prejuízos aos Cotistas.

Riscos do Instrumento de Compromisso de Compra e Venda e Condição Suspensiva

O Fundo celebrará com os Vendedores dos Imóveis-Alvo Instrumentos de Compromisso de Compra e Venda, que estarão sujeitos a Condição Suspensiva, que somente será atendida mediante (a aprovação da aquisição dos imóveis, pelos Cotistas, na Assembleia de Conflito de Interesses. Caso as condições suspensivas não venham a ser atendidas, os Instrumentos de Compromisso de Compra e Venda restarão sem efeito e não será possível a aquisição dos Imóveis-Alvo. Ainda, os Instrumentos de Compromisso de Compra e Venda preveem penalidades ao Fundo em caso de atraso no pagamento do preço dos Imóveis-Alvo, o que, caso ocorrer, poderá impactar a rentabilidade das Cotas causando prejuízos aos Cotistas.

II. Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Volume Total da Oferta e Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Volume Total da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Volume Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos podem ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de imóveis e valores mobiliários de propriedade e/ou emissão, conforme aplicável, do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

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

Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Em relação à presente Oferta, salienta-se que os Imóveis Alvo aos quais destinam-se os recursos enquadram-se na hipótese do item (i) acima, de forma que somente poderão ser adquiridos pelo Fundo após aprovação formal dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na legislação e no Regulamento.

Risco da não aquisição dos Imóveis Alvo

Não há como garantir que o Fundo irá adquirir os Imóveis Alvo, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o Vendedor dos Imóveis Alvo. Além disso, a aquisição dos Imóveis Alvo dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Imóveis Alvo não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possua características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundoe levar, caso aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia geral, à decisão pela liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo. Nesse cenário, os Cotistas receberão o capital investido na integralização das Cotas, deduzido dos custos da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" na página 72 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a obtenção de autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação). Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o Investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica

Está sendo realizada uma auditoria jurídica restrita dos Ativos Imobiliários que irão compor a carteira do Fundo, para fins da presente Oferta, a qual não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Oferta, seja por conta de seu escopo restrito, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Tais fatores podem acarretar em divergências, contingências, vícios ou débitos de natureza diversas, o que por sua vez pode afetar adversamente os Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e os direitos que deles decorrem, podendo a rentabilidade do Fundo ser adversamente afetada.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Informações contidas neste Prospecto Preliminar

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

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

III. Demais riscos.

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, 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, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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

(I) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) certificados de recebíveis imobiliários; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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 do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista que seja pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, o Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA

Apresentação do Administrador

O Administrador é credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

O Administrador presta serviços a uma gama seleta de clientes, tendo como foco grandes investidores internacionais como investidores institucionais americanos, europeus e asiáticos, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento, mantém uma carteira aproximada de R$ 185.000.000.000,00 (cento e oitenta e cinco bilhões de reais) distribuídos em mais de 500 (quinhentos) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R$ 22.900.000,00 (vinte e dois bilhões e novecentos milhões de reais), distribuídos em 79 (setenta e nove) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos, centros de distribuição e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Apresentação do Coordenador Líder

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, nº 3.500, 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$ 968 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R$ 248 bilhões, em setembro 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 Suíça.

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, 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 setembro de 2020, encontrava-se em 1º 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. Em 2018 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento, de equity e de M&A da LATAM pela Global Finance. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco

de investimento no Brasil pela Global Finance. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance, e melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da Energisa (R$ 751 milhões), LASA (R$ 3,1 bilhões), BRK Ambiental (R$ 1,100 milhões), Eneva (R$ 948 milhões), Cosan (R$ 1,740 milhões), Light (R$ 500 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$ 400 milhões), Comgas (R$ 2 bilhões), Usiminas (R$ 2 bilhões), Suzano (R$ 750 milhões), Petrobras (R$ 3 bilhões), Eleva (R$ 100 milhões), Quod (R$250 milhões), Engie (R$1,6 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), entre outras.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Ambev (R$ 850 milhões), Patria (R$ 1 bilhão), Rede D'Or (R$ 800 milhões), Enel (R$ 3 bilhões), Magazine Luiza (R$ 800 milhões), Cemig (R$ 1,7 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.

Destacam-se ainda as operações de FIDC de Braskem (R$ 400 milhões), 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.

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

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.

No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R$ 18,7 bilhões. Até setembro de 2020 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 9 ofertas públicas de ação, estando em 2º lugar no ranking da ANBIMA

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, 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. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro. Até setembro de 2020, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R$ 5 bilhões e sua participação de mercado soma perto de 17,4% do volume distribuído.

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.

Apresentação do Gestor

O Fundo é gerido pela VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na 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 da 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.

[CRP2]

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 Gestão 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, por meio de 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 Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário (VCJR11), distribuído na plataforma do Banco Itaú, que já conta com mais de R$800 milhões de patrimônio em janeiro de 2021.

As principais realizações da Vectis desde sua criação são:

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. 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 da Vectis

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 da Vectis

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 Análise 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 liderança da 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

Sócio, onde é responsável pelo jurídico da Vectis

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 bacharel 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. Sergio é graduado em odontologia pela Faculdade de Odontologia da Universidade de São Paulo (FO-USP).

Fernando Nahas

Antes de ingressar na Vectis, Fernando trabalhou em bancos de investimentos, com foco em mercado de capitais, asset management e crédito. Atuou por 6 anos no Banco J.P. Morgan, onde estruturou operações de *structured lending cross-border* para clientes *ultra high net worth*, além de ter feito parte da equipe do Banco Safra. Fernando possui MBA em finanças pela The Wharton School (USA) e é mestre em Direito Comercial pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco, especialista em finanças pela Escola de Economia da Fundação Getúlio Vargas e bacharel na Faculdade de Direito do Largo São Francisco. Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

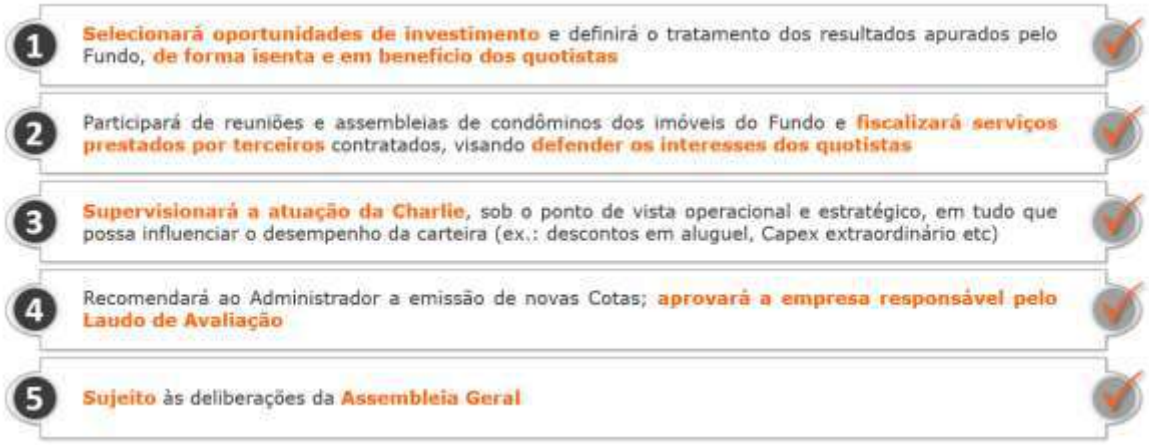
Margareth Su

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 área de análise da 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 prestar os serviços de gestão da Carteira do Fundo, incluindo os atos de gestão financeira dos Outros Ativos e Ativos Financeiros, orientação e suporte ao Administrador em relação à gestão financeira dos Ativos Imobiliários, bem como controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento. São atribuições do Gestor, conforme artigo 6.10 do Regulamento: (i) selecionar os Ativos Imobiliários que sejam ou possam vir a ser parte do patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento; (ii) analisar propostas de investimento, reforma/retrofit, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação relacionados aos Ativos Imobiliários, bem como apresentar referidas propostas ao Administrador e preparar relatórios periódicos sobre os Ativos Imobiliários e desempenho da Carteira; (iii) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do artigo 6.8 do Regulamento, representar o Fundo na execução das propostas de investimento, term sheets e memorandos de entendimentos referentes a venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título dos Ativos Imobiliários; (iv) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do artigo 6.8 do Regulamento, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE, bem como em relação a outros Ativos Imobiliários, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor (https://www.vectis.com.br/vectisgestao/#politicas - neste website, identificar a "Política de Voto" e realizar o download do arquivo); (v) selecionar, adquirir ou alienar, por sua gestão discricionária, Outros Ativos e Ativos Financeiros que sejam ou possam vir a ser fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, bem como representar o Fundo nas assembleias gerais de cotistas e outros atos societários relativos a Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros; (vi) supervisionar a atuação da Administradora Imobiliária nos aspectos operacionais da administração dos Imóveis, nos termos do Contrato de Gestão; (vii) empregar, nas atividades de gestão da Carteira, a diligência exigida em cada circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento e do Regulamento; (viii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral; (ix) definir o tratamento a ser dado aos resultados apurados pelo Fundo, observado o disposto na Política de Investimento, no Regulamento e na regulamentação vigente, e instruir o Administrador a adotar as medidas necessárias para implementar referidas decisões; (x) recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas, nos limites do Capital Autorizado; (xi) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário; (xii) supervisionar, acompanhar e aprovar, nos termos do Contrato de Gestão, a fixação, revisão e/ou atualização da faixa de preços negociada para fundamentar os preços praticados na locação das unidades dos Imóveis; (xiii) supervisionar as atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, quais sejam, de administração, monitoramento, manutenção, supervisão da administração predial e acompanhamento das locações e arrendamentos dos Imóveis, inclusive daqueles

contratados por meio de SPE, na exploração do direito de superfície dos respectivos Imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE; (xiv) solicitar e coletar informações relativas à gestão financeira da carteira semanalmente, no último Dia Útil de cada semana, e elaborar e encaminhar aos Cotistas os relatórios, reportes e cartas relativos à carteira do Fundo, conforme necessário; (xv) aprovar, entre as empresas especializadas citadas no Regulamento, qual será a contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação; e (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.



Fonte: Gestor

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:

Fonte: Gestor

Unindo sua experiência em gestão de fundos, a liderança e expertise da Cyrela no setor imobiliário e a tecnologia desenvolvida pela Charlie para gerar renda aos investidores, Vectis, Cyrela e Charlie se unem para montar e gerir o Fundo.

Apresentação da Cyrela

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é produto da incorporação do Grupo Cyrela pela Brazil Realty. A Cyrela Comercial Imobiliária S.A., antiga controladora das sociedades do Grupo Cyrela, foi constituída em 1962, pelo atual acionista Elie Horn. Até 1981, a empresa dedicava-se exclusivamente à atividade de incorporação de edifícios residenciais e de salas em edifícios comerciais, e terceirizava a construção e venda dos projetos. Em 1981, passou a prestar serviços mais personalizados e de melhor qualidade aos seus clientes, criando duas subsidiárias: a Cyrela Construtora Ltda. ("Cyrela Construtora") e a Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda. ("Seller"), para construção e venda de seus imóveis, respectivamente.

Em 2004, a Cyrela Securitizadora foi criada com o objetivo social de: (i) aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário; e (ii) emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Em julho de 2005, foi celebrado um contrato com a BM&FBOVESPA, regulando a listagem das ações ordinárias da Cyrela no Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

Em setembro de 2005, a Cyrela realizou uma oferta pública primária e secundária, respectivamente, de 60.145.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, 40,44% do total do capital social da Companhia. O início das negociações das ações no Novo Mercado da BM&FBOVESPA foi em 22 de setembro de 2005.

Em maio de 2006, foi incorporada a RJZ Participações e Investimentos Ltda. ("RJZ Participações"), empresa que atua na participação em sociedades do segmento de construção, incorporação e venda de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, bem como na administração de bens imóveis próprios.

Como resultado da incorporação, a RJZ Participações foi extinta e seu antigo acionista, Rogério Jonas Zylberstajn passou a deter 3.820.402 ações de emissão da Companhia, em substituição de sua participação na companhia incorporada.

Em julho de 2006, a Companhia em conjunto com os acionistas Eirenor e Rogério Jonas Zylbersztajn, realizou uma oferta pública primária e secundária de 28.405.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, aproximadamente 16,03% do total do capital social.

Em abril de 2007, os acionistas aprovaram a cisão parcial dos ativos e passivos relacionados às operações desenvolvidas até então no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, bem como de administração de shopping centers. Em função da cisão parcial, os ativos relacionados a estas operações foram transferidos a uma nova companhia, a Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP").

Em junho de 2009 a Companhia incorporou a Goldsztein Participações S.A. ("Goldsztein"), uma parceria firmada em abril de 2006, através da qual foi constituída a Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Goldsztein Cyrela"). Com essa incorporação, os acionistas da Goldsztein passaram a ser acionistas da Cyrela. A Goldsztein Cyrela, que em decorrência da incorporação, passou a ter o seu capital detido 100% (cem por cento) pela Cyrela, continuará sendo administrada por sua atual diretoria, na gestão dos negócios na Região Sul do Brasil (abrange os Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul).

Em 27 de outubro de 2009, a Companhia realizou uma oferta pública primária de ações. Foram ofertadas 53.750.000 ações de emissão da companhia que representavam, naquela data, aproximadamente 12,73% do total do capital social.

Em 13 de julho de 2011, a Companhia adquiriu a participação de 20% detida pela Construtora Andrade Mendonça Ltda., na empresa Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos Imobiliários Ltda., passando a deter 100% do capital social desta Sociedade. O valor total envolvido na operação foi de R$ 10 milhões. Com esta operação a Companhia aumentou sua participação em torno de 26 empreendimentos Imobiliários na Região Nordeste, bem como passou a atuar na região de forma orgânica. A operação não modificou o quadro acionário da Companhia.

Em 23 de outubro de 2015 a Cyrela adquiriu o restante das quotas da Plano & Plano Incorporações Ltda., onde passou a deter participação de 100% ante 79% detido anteriormente à aquisição de participação societária.

Em 23 de junho de 2016, a Companhia celebrou um acordo de subscrição, para participar do aumento de capital da Tecnisa S.A. Após a conclusão deste processo, que foi finalizado em outubro de 2016, a Cyrela desembolsou R$ 74.505.968,00, equivalentes à compra de 37.252.984 ações ao preço fixado de R$ 2,00 por ação, atingindo a participação de 13,62% do capital da Tecnisa S.A.

Em 10 de abril de 2017, a Companhia e a Tecnisa S.A aprovaram, em reuniões dos seus respectivos Conselhos de Administração, um novo acordo de subscrição de ações referente a um novo aumento de capital da Tecnisa S.A.. A Cyrela assumiu perante a Tecnisa S.A., subscrever e integralizar 7.858.174 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de Tecnisa, pelo preço de emissão total de R$ 20.431.252,40. Após este evento, a Companhia passou a deter 45.111.158 de ações, mantendo sua participação no capital da Tecnisa de 13,62%.

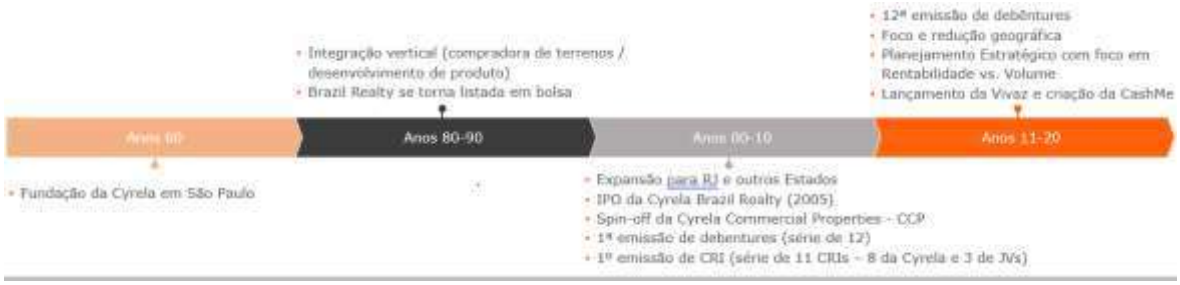
Em 14 de janeiro de 2019, a Cyrela enviou carta à Tecnisa, informando que havia reduzido sua participação na Companhia para abaixo de 7,5%.

As ações da Cyrela são negociadas na B3 sob o ticker **CYRE3**.

Desde sua fundação, a Cyrela entregou empreendimentos para mais de 200.000 famílias, bem como empreendimentos diversos em todos os segmentos imobiliários.

Atualmente, a Companhia conta com mais 2.500 colaboradores e possui aproximadamente R$11 bilhões de market-cap.

Dentre as principais realizações da Cyrela, podemos destacar:



Fonte: Gestor/Cyrela

Abaixo destacamos o histórico de entregas da Cyrela, no período de 2012 ao 3º Trimestre de 2020 (em R$mm), totalizando R$49, bilhões em VGV, bem como valores relevantes apurados no 3º Trimestre de 2020:

Fonte: Gestor/Cyrela

Observado o gráfico de Receita Líquida e Lucro Bruto abaixo (em R$mm), relativo ao período de 2012 ao 3º Trimestre de 2020, é possível a apuração recorrente de lucro bruto ao longo dos anos.

Também é possível verificar uma queda na Dívida Líquida/Patrimônio do Fundo (R$mm) em comparação a Dívida Líquida (R$mm), observado o período de 2012 ao 3º Trimestre de 2020 indicado no gráfico abaixo:

Fonte: Gestor/Cyrela

No âmbito da presente Oferta, por meio de cada Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, celebrado, individualmente, entre cada Vendedor dos Imóveis Alvo, na qualidade de promitente vendedor, o Fundo, na qualidade de promitente comprador, a Cyrela comprometeu-se a outorgar a Rentabilidade Garantida durante o Período de Rentabilidade Garantida. Na data deste Prospecto, os Vendedores dos Imóveis Alvo, objeto de aquisição desta Oferta, são SPEs integralmente detidas e controladas pela Cyrela, exceto pela SPE Cyrela for You e pela SPE Cyrela On the Parc by Yoo, que possem participação minoritária detida por terceiro. **Para mais informações, vide a Seção "Destinação dos Recursos" e os Fatores de Risco "*Risco de Questionamento de Origem Fiscal*" e "*Risco do não pagamento da rentabilidade garantida*", constantes das páginas 53, 113 e 113 deste Prospecto Preliminar.**

APÓS O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, O FUNDO NÃO CONTARÁ MAIS COM A RENTABILIDADE GARANTIDA OU QUALQUER OUTRA FORMA DE GARANTIA DE RENDIMENTOS E ESTARÁ SUJEITO À RECEITA DA EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

COM EXCEÇÃO DA RENTABILIDADE GARANTIDA A SER PRESTADA PELA CYRELA, DURANTE O PERÍODO DE RENTABILIDADE GARANTIDA, O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

Apresentação da Administradora Imobiliária

A administração dos Imóveis Alvo será feita pela CHARLIE TECNOLOGIA E ACOMODAÇÕES S.A., sociedade anônima com sede na Alameda Jaú, 1606, bairro Jardim Paulista, habilitada para a administração imobiliária e inscrita no CNPJ sob o n.º 37.571.863/0001-29 ("Charlie"). Sua criação ocorreu em 2020, a partir de sócios com mais de 13 anos de experiência no mercado imobiliário e hoteleiro em São Paulo

Constituída em 16 de setembro de 2020, a Charlie tem como objeto social (i) serviços de hotelaria; (ii) serviços de manutenção, mão de obra e limpeza em geral; (iii) administração de bens imóveis de terceiros; (iv) administração de condomínios; (v) portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação; e (vi) prestação de serviços digitais de assessoria, consultoria, apoio administrativo, pesquisa e análise de mercado.

Após mais de 13 anos de experiência no mercado imobiliário e hoteleiro de São Paulo, foi criada pelo grupo HX a Charlie com o objetivo de fornecer um novo conceito de hospedagem, que nasce da mescla do mundo do hotel com o mundo da casa.

Atualmente, o grupo econômico opera 3 unidades hoteleiras sob a marca HX e 7 unidades residenciais sob a marca Charlie. São, portanto, mais de 500 apartamentos operacionais, além aproximadamente 1.500 em desenvolvimento.

Dentre os acontecimentos mais relevantes até a criação da Charlie, podemos destacar:

Fonte: Gestor/Cyrela

A Charlie posiciona-se como uma gestora de locações e de ativos através de uma plataforma tecnológica própria, que funciona desde o início da locação. Seu objetivo é o de buscar fidelização de seus clientes, por meio de praticidade e de personalização de seus serviços. Com isso, além de locatários satisfeitos, a Charlie também maximiza o retorno a seus investidores. Sua estratégia, portanto, alia otimização de recursos e foca na praticidade e fidelização do cliente.

Por meio de um aplicativo, estão disponíveis aos locatários e potenciais locatários informações sobre todas as unidades disponíveis, possibilitando a locação de forma prática e flexível, permitindo inclusive a alteração de uma locação existente. Além disso, a Charlie também coloca à disposição de seus clientes um serviço de concierge 24h. Em resumo, tudo é feito de forma online, com flexibilidade e a partir de um algoritmo próprio desenhado para precificação e otimização do mix das unidades administradas.

Fonte: Gestor/Cyrela

A Charlie possui, ainda, uma plataforma *omnichannel*, que se conecta tanto a canais online como *offline*. Com isso, a Charlie concentra, num mesmo aplicativo, de um lado, canais de terceiros para a geração de leads (como o Zap Imóveis, o Imóvel Web e o VivaReal) e serviços de viagens online (como o Airbnb, o Booking.com e a Decolar); e, de outro, canais próprios para sistemas online (como seu site e canal de *whatsapp* próprios) e para relacionamento comercial off-line (como central de atendimento B2B e central de reservas). Trata-se, portanto, de uma plataforma geral de atendimento ao cliente Charlie, a qual permite a potencialização de sua receita e oferece uma série de serviços e funcionalidades durante toda a jornada do cliente, de forma prática e tecnológica.

Abaixo uma ilustração das funcionalidades dessa plataforma:

Fonte: Gestor/Cyrela

A Charlie conta com diferenciais que possibilitam uma maior comodidade ao seus hospedes e segurança aos investidores, destacando-se os seguintes recursos:

Atualmente, a Charlie opera 3 unidades hoteleiras (marca HX) e 7 unidades residenciais (marca Charlie) em diversos bairros da Cidade de São Paulo, conforme se vê no mapa abaixo, possuindo mais de 500 apartamentos operacionais, além aproximadamente 1.500 em desenvolvimento.

Fonte: Gestor/Cyrela

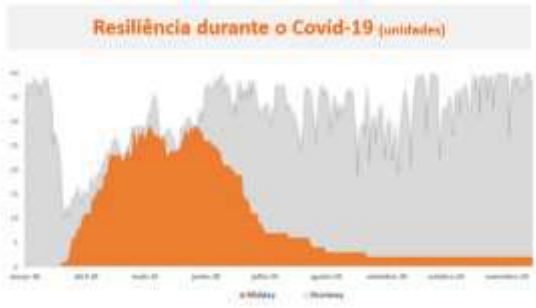
Destacamos, por fim que na data deste Prospecto Preliminar, está em curso negociação para que a Cyrela detenha participação societária relevante na Administradora Imobiliária, no que tange à administração dos Imóveis Alvo objeto da presente Oferta.

CASES CHARLIE/HX – GESTÃO EFICIENTE

Unidade Alameda Lorena/Jardins (HX Hotels)

A operação teve início em abril de 2019, em substituição à operação hoteleira anterior (6ª maior rede hoteleira do país), resultando em um rápido *ramp-up*, com crescimento de 38% em comparação ao do operador anterior.

Após identificar a rápida queda na ocupação *Shortstay*, a plataforma migrou a distribuição para locações de médio/longo prazo (*midstay*). A queda pode ser verificada no gráfico abaixo, relativo ao período de abril de 2020 a novembro de 2020. Como consequência, houve rápida recuperação do patamar de ocupação, como se vê no gráfico abaixo, relativo aos períodos de janeiro de 2018 a outubro de 2019.



Fonte: Gestor/Cyrela

CASES CHARLIE/HX – RESULTADOS CONSISTENTES

Unidade Alameda Jaú/Jardins (HX Hotels)

A operação teve início em setembro de 2014, em substituição a um antigo operador. Verificou-se uma constante evolução na Diária Média e manutenção de alta ocupação, como mostra o gráfico abaixo relativo ao período de janeiro de 2015 a janeiro de 2020, e um crescimento significativo na rentabilidade do investidor.

Como consequência, as unidades administradas cresceram mais de 80% no período de 2014 a 2020, conforme mostra o gráfico abaixo.

Fonte: Gestor/Cyrela

CASES CHARLIE/HX – ADAPTAÇÃO AO MERCADO

Unidade Pinheiros (Charlie)

A unidade teve uma maturação (*ramp-up*) de ocupação muito rápida, atingindo média de 95% entre a Semana 1 e a Semana 9 indicadas no gráfico abaixo. Ainda,

nota-se uma RevPar (receita por apartamento disponível) com crescimento constante e em nível elevado desde o começo da operação.

A unidade tem avaliação Média de 8,4 no *website* Booking.com, plataforma de reserva de hóteis em diversas redes hoteleiras.

Fonte: Gestor/Cyrela

Para mais informações sobre a Charlie, seus produtos e serviços, acesse seu site: staycharlie.com.br

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, na gestão de unidades imobiliárias são as seguintes:

Flavio Ghelfond
Co-fundador e CFO

Iniciou sua carreira com consultoria e implementação de sistemas em grandes empresas e desde 2006 empreende na hotelaria, tendo fundado com o sócio Allan Sztokfisz a HX Hotels empresa de hospedagem que administra empreendimentos hoteleiros na cidade de São Paulo e em 2020 criaram o Charlie.

Flavio Ghelfond é formado em tecnologia de informação pela Faculdade de Tecnologia de São Paulo e pós graduado em administração de empresas pela FGV-SP

Allan Sztokfisz
Co-fundador e CEO

Iniciou sua carreira em consultorias renomadas e multinacionais, como *Accenture*, *Webb Business* e *Integration Consulting*, tendo participado de projetos em clientes globais, como Unilever, Nokia, Saint Gobain, além de experiência em Marketing na indústria de bens de consumo pela Cadbury Adams.

Atuou no mercado financeiro pelo Patria Investimentos como *Associate em Private Equity*, participando do *closing* e gestão de uma das empresas adquiridas pela Anhanguera, instituição investida de um dos fundos.

Desde 2007 se juntou ao Flavio para empreender e trazer inovação ao segmento imobiliário e hoteleiro, culminando no lançamento do Charlie em 2020.

Allan Sztokfisz é graduado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com passagem pela Escola Técnica Superior d'Enginyieria Industrial de Barcelona da Universitat Politécnica de Catalunya.

Melina Flomenbaum
Operations & People

Antes de se juntar ao Charlie, adquiriu experiência em operações e serviço em duas das maiores redes hoteleiras mundiais, Novotel da Accor e Intercontinental da IHG, além do Grande Hotel Campos do Jordão.

Após passagem em empresas de comércio exterior, integrou o grupo para formatar a operação de Co-Living e implantação do primeiro hotel. E seguiu liderando a operação de todas as unidades hoteleiras do grupo, bem como responsável pela cultura organizacional.

Atua no Charlie como Head de Operações e People.

É Graduada em Administração Hoteleira pelo Senac-SP.

Luisa Mitsusaki Ricci
Relacionamento com incorporador e investidor

Com mais de 12 anos de experiência no mercado de hospitalidade, iniciou sua carreira em operações na rede Intercity de Hotéis e possui passagem pela conceituada Marriott.

Participou do desenvolvimento, implantação e operação dos empreendimentos hoteleiros do grupo HX e no Charlie atua na captação de novos ativos com investidores e incorporadoras.

Possui formação em Turismo pela Universidade de São Paulo e pós-graduação em Administração de Empresas pela PUC/SP.

Tadeu Carvalho
FP&A, Pricing & Data

Antes de atuar no Charlie, Tadeu Carvalho atuou na TIM Brasil em diversas áreas, de 2011 a 2018, tais como Relações com Investidores, Financial Planning e Trade Marketing.

Em 2018 se juntou a L'Oréal Brasil como FP&A da divisão de Grande Público. Em 2019 ingressou na OYO Brasil como Revenue Manager da região Sudeste.

Tadeu Carvalho é graduado em Ciências Contábeis pela UERJ e possui especialização em Finanças pelo COPPEAD-UFRJ.

Mariana Mello Campos
Vendas

Com mais de 15 anos de experiência na indústria de hospitalidade, atuou nas maiores corporações da indústria e possui grande experiência em distribuição de serviços multicanal. Destaque para suas passagens pela CVC Corp de 2015 a 2018, como Gerente de Produtos onde trabalhou diretamente nas fusões e aquisições de empresas e na Decolar de 2018 a 2020, onde atuou como Head de Vendas no Brasil. Sua última experiência antes de entrar no Charlie foi na startup Housi onde atuou como Head de Vendas da frente de ocupação.

Mariana Mello é graduada em Turismo e Hospitalidade pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de SP e possui MBA em Varejo Físico e Online pela USP/Esalq.

João Paulo Pimpão
Tecnologia

Antes de ingressar no Charlie liderou um grande projeto de reformulação da plataforma de renegociação de dívidas da QueroQuitar.

Participou de diversos projetos impactantes como a Medpass como Arquiteto de software e Cientista de dados, e startups de inteligência artificial como líder técnico,

Se especializou em arquiteturas de alta performance com o E-commerce da Marisa onde foi arquiteto de toda a nova plataforma.

João Paulo Pimpão é Graduado em Ciências da Computação pela FMU e Pós Graduado em Arquitetura de Software pelo IGTI.

Julia Solomon
Marketing

Com sólida carreira em Marketing e atuação em segmentos distintos como indústria, varejo, venda direta e startups, possui experiência em Branding, Construção de Marcas e Comunicação.

Atuou em grandes empresas multinacionais como Unilever e Novartis e gerenciou marcas nacionais como Vivara e QuintoAndar onde teve sua última atuação como Gerente Nacional de Marketing antes de ingressar no Charlie.

Julia Solomon é Graduada em Administração de Empresas pela USP, com MBA em gestão do Luxo pela FAAP e passagem pela ESCE – Paris.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, bem como serem/terem sido coordenadores em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Administrador ou seu conglomerado econômico, sendo que o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

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

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Gestor

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

Além disso, o Gestor e o Administrador são partes no Contrato de Gestão, que regula as obrigações e responsabilidades do Gestor, além das que lhe são conferidas por lei, para prestar os serviços de gestão do Fundo. Assim, como sua atuação deverá estar em conformidade com este instrumento, não haverá configuração de conflito de interesses.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder, e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuarem 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 (duzentos e cinquenta 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; e

- Atuação, na qualidade de instituição intermediária líder, coordenadores contratados na distribuição pública de cotas da primeira e da segunda emissão do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 32.400.250/0001-05), fundo de investimento imobiliário gerido pelo Gestor.

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 Gestor e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor 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 do Auditor Independente com o Administrador/ Custodiante/Escriturador

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

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

Relacionamento da Cyrela com Administradora Imobiliária

Na data deste Prospecto Preliminar, está em curso negociação para que a Cyrela detenha participação societária relevante na Administradora Imobiliária, no que tange à administração dos Imóveis Alvo objeto da presente Oferta.

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA
ANEXO III	INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO IV	INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO V	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VII	ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDO DE AVALIAÇÃO
ANEXO VIII	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES
ANEXO IX	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO KLOSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;

ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES,** inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;

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

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

vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

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

São Paulo, 27 de novembro de 2020.

DocuSigned by:
Daniela Assarito Bonifacio Borovicz
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
CPF: 32033464865
Hora de assinatura: 27/11/2020 | 10:47:26 BRT
ICP Brasil
6D2AE9CC1C2045EB86AB914CB7A81D1D

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

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

REGULAMENTO DO

KLOSE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

Regulamento do

KLOSE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO 8
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 14
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR 14
CAPÍTULO V – DA GESTÃO 16
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 19
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO 21
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 21
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 22
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS 25
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO 26
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 32
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 41
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 47
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO 50
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 52
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 52
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 54
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS 57
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS 59

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

REGULAMENTO DO

KLOSE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: O KLOSE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e **pelas disposições legais e regulatórias**, , pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.**Parágrafo 1º:** A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

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

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

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

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

"**Auditor Independente**": **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

Paulo-SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

"**BACEN**": o Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

"**Fundo**": o **KLOSE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Mercado Organizado": o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

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

a) distribuição de cotas do Fundo;

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

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

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

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

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

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

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

Parágrafo 7º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 8º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 9º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em conseqüência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

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

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

Parágrafo 1º: São obrigações do gestor:

I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;

II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;

III. adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos (exceto os Ativos Imobiliários), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

IV. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;

V. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;

VI. supervisionar a performance do Fundo;

VII. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

X. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

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

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

Parágrafo 2º - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

serviços de custódia.

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

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

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

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

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e

II – a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 22 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos, quais sejam:

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 7º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

(x) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xi) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

(xiii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);

(xiv) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;

(xv) operações com Partes Relacionadas.

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

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

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

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

I - ser Cotista do Fundo;

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

II – não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza ;

IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçadaaos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7°: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6° acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

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

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

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

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

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

Parágrafo 11: É vedado ao Administrador do Fundo:

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

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

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

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

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

I – o Administrador ou o seu Gestor;

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

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

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

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

Parágrafo 5º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

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

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

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV - condições para integralização de Cotas.

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

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

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

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 3º: A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

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

Parágrafo 4º: Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º: A integralização em bens e direitos prevista no "caput" deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo 6º: O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 7º: Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

Artigo 45 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 46 Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

Artigo 47 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

Parágrafo Único: Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Artigo 48 O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 49 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 50 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 51 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Parágrafo Único: Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 52 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 53 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º: Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 55 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda ona hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidoes emAssembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3ª do Artigo 31 deste Regulamento.

.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;

II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;

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

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I **-** pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 61 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único: A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 62 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 63 O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único: Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

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

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras
b) o relatório do auditor independente.
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III –fatos relevantes.

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

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

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

Artigo 67 A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1°: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2°: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO IXX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 69 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 70: Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website www.brltrust.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

Artigo 71 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO

KLOSE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até [.] ([.]) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R$ [.],00 ([.]reais), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização ("Valor da Cota").
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R$ [.]00 ([.] de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo ("Distribuição Parcial"), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [.] ([.]mil) cotas, totalizando o montante de R$ [.],00 ([.]de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por investidor.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única
Remuneração / *Benchmark*:	[.]% ([.] por cento) ao ano, exponencial, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
Forma de Integralização:	As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

BRL TRUST JURÍDICO Rubrica:

DocuSign Envelope ID: 2BEAB92A-91FB-437E-8428-FF5D2F7732C7

4

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

BRL TRUST JURÍDICO
Rubrica:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO,
QUE APROVOU PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

DO

KLOSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ/ME nº 40.041.723/0001-53

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **KLOSE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.723/0001-53 ("**Fundo**"),

CONSIDERANDO QUE:

(i) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo;

(ii) o Administrador deseja alterar a denominação do Fundo e realizar relevantes alterações no regulamento do Fundo;

(iii) diante da ausência de cotistas, a alteração do regulamento do Fundo não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"); e

(iv) o Administrador deseja aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, contratar determinados prestadores de serviços, que incluem, mas não se limitam, às instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para a realização da distribuição pública das cotas nos termos do contrato de distribuição a ser celebrado no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, bem como aprovar as demais alterações conforme abaixo indicado.

RESOLVE, o Administrador, deliberar por aprovar:

(i) a alteração da denominação do Fundo para **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

(ii) a ampla reforma do regulamento do Fundo, incluindo, mas sem limitação, a política de investimentos do Fundo, a classificação do Fundo de acordo com as Regras e

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do fundos de investimento imobiliário, as atribuições do Gestor (conforme definido abaixo), a taxa de administração, a taxa de performance, a taxa devida ao Escriturador, o público alvo do Fundo e as regras aplicáveis para as assembleias gerais dos cotistas conforme consolidado no texto que consta do Anexo A a este instrumento ("**Regulamento**"), sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidas e/ou consultadas na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brltrust.com.br;

(iii) a realização da primeira emissão de cotas do Fundo ("**Cotas**" e "**Primeira Emissão**", respectivamente) para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), a ser aprovada pela CVM, com as seguintes principais características ("**Oferta**"):

a) Volume Total da Oferta: a Primeira Emissão será de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("**Volume Total da Oferta**");

b) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;

c) Valor da Cota da Primeira Emissão: R$ 100,00 (cem reais) por Cota;

d) Taxa de Distribuição Primária: Quando da subscrição e integralização de Cotas da Primeira Emissão, poderá ser devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual não integrará o preço de integralização da Cota da Primeira Emissão, e não comporá o cálculo do valor mínimo de investimento e, conforme aplicável, do valor máximo de investimento, conforme a ser definido nos documentos da Oferta, se o caso;

e) Público Alvo da Oferta: A totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo será distribuída por meio da Oferta, a qual será destinada a investidores em geral, qualificados ou não, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento prevista no Regulamento, 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, observado que, no âmbito da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas ("**Investidores**"), conforme a serem descritos nos documentos da Oferta, observado que a Oferta poderá contar com tranche institucional, não institucional, bem como oferta prioritária a determinado grupo de Investidores, inclusive para fins de *lock-up*;

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

f) Destinação dos Recursos: A Oferta será destinada para a aquisição dos imóveis alvo descritos no Anexo I do Regulamento, de acordo com a política de investimentos do Fundo (nos termos do Regulamento);

g) Distribuição e Negociação: As Cotas serão registradas para distribuição e negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**");

h) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da Primeira Emissão;

i) Distribuição Parcial e Cancelamento da Primeira Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das cotas, observado o montante mínimo de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas ("**Distribuição Parcial**" e "**Volume Mínimo da Oferta**", respectivamente), sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, a exclusivo critério das instituições participantes da Oferta, em conjunto com o Administrador e com o Gestor, antes do prazo máximo de distribuição da Oferta, qual seja, antes de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM nº 400/03 ("**Prazo de Colocação**"), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM 472 e a Primeira Emissão será cancelada; e

j) Coordenadores da Oferta: A Oferta será distribuída pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30, e poderá contar com outras instituições intermediárias para distribuição da Oferta ("**Coordenador Líder**");

(iv) a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, da **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, Conj. 132, Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.455, expedido em 21 de dezembro de 2010 ("**Gestor**"), nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira*", a ser celebrado

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

entre o Fundo, representado pelo Administrador, e pelo Gestor, nos limites das disposições do Regulamento; e

(v) que os serviços de escrituração das Cotas serão prestados pelo próprio Administrador, nos termos do Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente e na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

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

(Administrador)

Testemunhas:

Nome: Ingrid Anny Campos Sepulveda
RG: 33.016.416-8
CPF: 221.667.028-64

Nome: Sergio Luiz Verandi Dias
RG: 29.187.228-1
CPF: 222.186.658-40

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

ANEXO A

REGULAMENTO DO
VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 40.041.723/0001-53

São Paulo, 15 de janeiro de 2021

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 1.1. O Fundo, denominado **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.

Artigo 1.4. Para fins da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o Fundo é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa Residencial".

Artigo 1.5. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas seguem descritos no Capítulo VIII, Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata de deliberação da Assembleia Geral, conforme o caso, correspondente a cada emissão de Cotas.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

Artigo 2.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, qualificados ou não, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, 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

CAPÍTULO III – DEFINIÇÕES

Artigo 3.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo III aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Administrador	Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

	exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado atribuído no Artigo 5.3 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 5.2 deste Regulamento.
Auditor Independente	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo, pelo Administrador e pelo Gestor, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber: Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda, Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes., KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
CAM-B3	Tem o significado atribuído no Artigo 18.1 deste Regulamento.
Capital Autorizado	Significa o montante em novas Cotas que o Administrador poderá emitir sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, conforme disposto no Artigo 9.4 abaixo.
Carteira	Significa a carteira de investimentos do Fundo formada pelos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros.
Administradora Imobiliária	Significa(m) a(s) empresa(s) a ser(em) contratada(s) pelo Fundo que prestará(ão) os serviços de administração das locações e arrendamentos a serem firmados nos imóveis componentes dos Ativos Imobiliários do Fundo, bem como serviços relacionados à tais locações e arrendamentos.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

CNPJ	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Contrato de Gestão	Significa o contrato celebrado entre o Fundo e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Administração de Locações	Significa(m) o(s) contrato(s) celebrado(s) entre o Fundo e a Administradora Imobiliária para a prestação dos serviços de operação e administração dos Imóveis e suas respectivas locações e arrendamentos.
Controlador	Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.
Cotas	Significa as Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do Fundo.
Cotista	Significa o titular de Cotas.
Custodiante	Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia Útil	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação do Fundo realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação do Fundo que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Caso determinada obrigação prevista neste Regulamento deva ser cumprida em dia que não seja considerado Dia Útil, a data da referida obrigação será automaticamente postergada para o Dia Útil imediatamente seguinte.
Fundo	Significa o "**VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM 472 e da Lei 8.668/93, inscrito no CNPJ sob nº 40.041.723/0001-53.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

Gestor	Significa a **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada sediada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 758, Conj. 132, Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, contratada pelo Fundo, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no Artigo 6.9 deste Regulamento.
Imóveis	Significam (i) imóveis residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para moradia habitual, para locação residencial e/ou para locação por temporada, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; (ii) imóveis não residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para exploração de serviços típicos de hospedagem, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; bem como (iii) outros imóveis e/ou complexos residenciais ou não residenciais de médio ou alto padrão, já desenvolvidos para posterior locação ou arrendamento, a serem administrados pela Administradora Imobiliária, em qualquer caso, com possibilidade de alienação, incluindo, sem limitação, os Imóveis descritos no Anexo I deste Regulamento.
Instrução CVM 400	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Instrução CVM 472	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Instrução CVM 476	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 19 de janeiro de 2009, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
IPCA/IBGE	Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA/IBGE da melhor maneira possível.
Laudo de Avaliação	Significa o laudo de avaliação dos Imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda.,

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

	Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pela Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, ou da Administradora Imobiliária, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.
Lei 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Leis Aplicáveis	Significa todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
Oferta Pública	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, ou da Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
Outros Ativos	Tem o significado atribuído no Artigo 5.2.2 deste Regulamento.
Parte Relacionada	Significa: **(i)** sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, da Administradora Imobiliária, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou da Administradora Imobiliária, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou da Administradora Imobiliária, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento.
Reais, Real, R$	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, incluindo seus

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

	anexos.
Regulamento CAM-B3	Tem o significado atribuído no Artigo 18.1 deste Regulamento.
SPE	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472.
Taxa de Administração	Tem seu significado disposto no Artigo 11.1 deste Regulamento.
Taxa de Performance	Tem seu significado disposto no Artigo 11.5 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.
Tributos	Significa toda e qualquer forma de tributação, seja ela federal, estadual, distrital ou municipal, que ocorra sob a forma de impostos, contribuições, taxas, encargos e retenções na fonte incluindo, mas não se limitando a, as que incidirem sobre renda, alienação de bens, uso de bens, registro, transferência de posse, propriedade e direitos, receita bruta, valor adicionado a ativos, contribuições sociais, operações financeiras e relações de trabalho, em cada caso de incidência, bem como todas as penalidades, atualizações e correções monetárias, e juros relacionados a quaisquer desses valores.

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4.1. O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis, operados pela Administradora Imobiliária, no segmento residencial ou não residencial localizados em todo o território nacional, observado o disposto no Artigo 4.2 abaixo.

Artigo 4.1.1. A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos.

Artigo 4.2. O Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis, bem como a partir da **(i)** realização de desinvestimentos oportunísticos de tais Imóveis; ou **(ii)** cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

Artigo 4.3. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou da Administradora Imobiliária. A meta de remuneração (*benchmark*) não representa e nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou da Administradora Imobiliária.

Artigo 4.4. O Fundo poderá contar com garantia de rentabilidade, prestada pelo vendedor dos Ativos Imobiliários e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 5.1. Para alcançar o objetivo do Fundo, conforme disposto no Artigo 4.1 acima, o Fundo buscará investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que provejam geração de renda ao Fundo e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes, observado o disposto neste Capítulo V.

Ativos Imobiliários e Outros Ativos

Artigo 5.2. Para a concretização desta Política de Investimento, o Fundo poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;

(ii) ações ou cotas de SPE que invistam primordialmente em Imóveis;

(iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis;

(iv) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e

(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

Artigo 5.2.1. Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 5.2.2. Sem prejuízo dos investimentos preponderantes em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

(i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(ii) Letras Hipotecárias – LH;

(iii) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e

(iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, desde que (a) possuam, no momento de sua subscrição e/ou aquisição, conforme o caso, (a.1) nota atribuída por agência de classificação de risco (*rating*), em escala local, igual ou superior a "AA-" (corporativo ou subjacente) ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (a.2) garantia real imobiliária em valor equivalente para a cobertura de, no mínimo, 100% (cem por cento) do respectivo saldo devedor; ou (b) sua subscrição e/ou aquisição tenham finalidade exclusiva de viabilizar a aquisição de determinado(s) Imóvel(eis) pelo Fundo.

Artigo 5.2.3. Excepcionalmente, em momentos de desinvestimento de ativos da Carteira para realização de novos investimentos em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros.

Ativos Financeiros

Artigo 5.3. Sem prejuízo do Artigo 5.5 abaixo, o Fundo poderá manter, conforme a disponibilidade do patrimônio do Fundo, parcela permanente dos seus recursos investidos nos seguintes ativos financeiros para fins de gestão de liquidez, a critério do Gestor ("Ativos Financeiros"):

(i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

(ii) títulos públicos federais;

(iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional;

(iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e

(v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.

Artigo 5.3.2. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros, desde que previstos na regulamentação em vigor.

Regras para Investimento pelo Fundo

Artigo 5.4. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) Tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 5.5. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

de Investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou a Administradora Imobiliária, em nenhuma hipótese, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

Artigo 5.6. O Administrador, em relação aos Imóveis, realizará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum Imóvel específico, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo e no Anexo I. O Gestor, em relação aos Outros Ativos e Ativos Financeiros, realizará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum Outro Ativo e Ativo Financeiro específico.

Artigo 5.7. O Fundo só poderá realizar operações envolvendo Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em situação de conflito de interesses mediante prévia e expressa aprovação de Assembleia Geral convocada especificamente para este fim, observado o quórum constante do Artigo 7.6 abaixo.

Artigo 5.7.1. As aquisições de Imóveis e/ou SPE detentora de 100% (cem por cento) de potenciais Imóveis a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por Laudo de Avaliação dos respectivos Imóveis e/ou SPE.

Artigo 5.8. O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 5.9. O Fundo poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição pelo Fundo, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Artigo 5.10. A Política de Investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada mediante orientação prévia do Gestor e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Artigo 7.6 deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administrador

Artigo 6.1. A administração fiduciária do Fundo, controladoria e custódia dos Ativos Financeiros, Outros Ativos e Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e escrituração das Cotas será exercida pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

Artigo 6.2. O Administrador contratará, em nome do Fundo, (i) mediante celebração do Contrato de Administração de Locações, a Administradora Imobiliária, para que esta preste o serviço de administração das locações e arrendamentos a serem firmadas nos Imóveis componentes dos Ativos Imobiliários do Fundo, bem como serviços relacionados à tais locações e arrendamentos, mediante remuneração estabelecida no próprio Contrato de Administração de Locações, a qual será arcada pelo Fundo; e (ii) os demais prestadores de serviços listados neste Capítulo, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

Artigo 6.3. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, no Contrato de Gestão e no

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

Contrato de Administração de Locações, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da Carteira.

Artigo 6.4. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação do Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:

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

Artigo 6.5. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

(i) adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimento e conforme orientação do Gestor, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos em nome do Fundo;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
(c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
(d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e relativas ao patrimônio do Fundo; e
(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472;

(iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;

(iv) supervisionar e auxiliar, no que aplicável, a celebração dos negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo pelo Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

(vi) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;

(vii) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os ativos da Carteira custodiados com o Custodiante;

(viii) dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;

(x) assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do Imóvel e os direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;

(xi) informar à CVM a data da primeira integralização das Cotas no prazo de até 10 (dez) dias de sua ocorrência;

(xii) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, do Contrato de Gestão, do Contrato de Administração de Locações e as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, desde que comprovada sua responsabilidade em relação a tal atraso;

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira e as atividades da Administradora Imobiliária, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários;

(xv) manter contratado o Auditor Independente;

(xvi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

(xvii) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Cotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIII deste Regulamento;

(xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xix) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

(xx) abrir e movimentar contas bancárias;

(xxi) representar o Fundo em juízo e fora dele;

(xxii) solicitar o registro das Cotas, a distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

(xxiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, conforme recomendado pelo Gestor, observados os demais limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

(xxiv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuição de rendimentos aos Cotistas, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento; e

(xxv) contratar, sob recomendação do Gestor, as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, conforme aprovação do Gestor.

Artigo 6.6. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e observados os procedimentos descritos abaixo.

Artigo 6.6.1. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante envio de notificação aos Cotistas com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Nessa hipótese, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a sua substituição, a ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este artigo. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

Artigo 6.6.2. Caso a Assembleia Geral de que trata o Artigo 6.6.1 acima **(i)** não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, ou **(ii)** não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de encaminhamento da respectiva notificação de renúncia.

Artigo 6.6.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata Artigo 6.6.1 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

Artigo 6.6.4. A liquidação do Fundo nos termos do Capítulo XI deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, conforme o caso.

Artigo 6.7. Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação judicial ou extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Artigo 6.7.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

Artigo 6.7.2. Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 6.7.3. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.7.4. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 6.7.5. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 6.7.6. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.8. Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis do Fundo. O Administrador poderá outorgar ao Gestor e/ou à Administradora Imobiliária, quando necessário e desde que em conformidade com as Leis Aplicáveis, procuração elaborada nos termos do Contrato de Gestão e/ou do Contrato de Administração de Locações conferindo poderes de representação do Fundo ao Gestor e/ou à Administradora Imobiliária para a prática de seus atos.

Gestor

Artigo 6.9. No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Gestor, em nome do Fundo, para prestar os serviços de gestão da Carteira do Fundo, incluindo os atos de gestão financeira dos Outros Ativos e Ativos Financeiros, orientação e suporte ao Administrador em relação à gestão financeira dos Ativos Imobiliários, bem como controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária.

Artigo 6.10. O Gestor prestará os serviços de gestão da Carteira sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral e as disposições do Contrato de Gestão, mas em cada caso de acordo com as disposições deste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo:

(i) selecionar os Ativos Imobiliários que sejam ou possam vir a ser parte do patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no Artigo 6.8 acima;

(ii) analisar propostas de investimento, reforma/*retrofit*, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação relacionados aos Ativos Imobiliários, bem como apresentar referidas propostas ao Administrador e preparar relatórios periódicos sobre os Ativos Imobiliários e desempenho da Carteira;

(iii) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo na execução das propostas de investimento, *term sheets* e memorandos de entendimentos referentes a venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título dos Ativos Imobiliários;

(iv) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

sócios das SPE, bem como em relação a outros Ativos Imobiliários, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor;

(v) selecionar, adquirir ou alienar, por sua gestão discricionária, Outros Ativos e Ativos Financeiros que sejam ou possam vir a ser fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como representar o Fundo nas assembleias gerais de cotistas e outros atos societários relativos a Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros;

(vi) supervisionar a atuação da Administradora Imobiliária nos aspectos operacionais da administração dos Imóveis, nos termos do Contrato de Gestão;

(vii) empregar, nas atividades de gestão da Carteira, a diligência exigida em cada circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento e deste Regulamento;

(viii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(ix) definir o tratamento a ser dado aos resultados apurados pelo Fundo, observado o disposto na Política de Investimento, no Regulamento e na regulamentação vigente, e instruir o Administrador a adotar as medidas necessárias para implementar referidas decisões;

(x) recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas, nos limites do Capital Autorizado;

(xi) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(xii) supervisionar, acompanhar e aprovar, nos termos do Contrato de Gestão, a fixação, revisão e/ou atualização da faixa de preços negociada para fundamentar os preços praticados na locação das unidades dos Imóveis;

(xiii) supervisionar as atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, quais sejam, de administração, monitoramento, manutenção, supervisão da administração predial e acompanhamento das locações e arrendamentos dos Imóveis, inclusive daqueles contratados por meio de SPE, na exploração do direito de superfície dos respectivos Imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE;

(xiv) solicitar e coletar informações relativas à gestão financeira da Carteira semanalmente, no último Dia Útil de cada semana, e elaborar e encaminhar aos Cotistas os relatórios, reportes e cartas relativos à carteira do Fundo, conforme necessário;

(xv) aprovar, entre as empresas especializadas citadas acima, qual será a contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação; e

(xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Artigo 6.11. Os procedimentos e parâmetros utilizados para a negociação dos preços da locação das unidades dos Imóveis, bem como a forma de comunicação entre o Administrador, Gestor e Administradora Imobiliária, estão previstos no Contrato de Gestão.

Artigo 6.12. Os procedimentos de contratação e substituição do Gestor, incluindo o eventual pagamento de outros valores devidos ao Gestor nos termos do Contrato de Gestão, incluindo, mas não se limitando, a eventuais multas contratuais, não compensatórias e/ou indenizações, conforme

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de gestão financeira pelo Gestor observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Artigo 6.13. O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de SPE, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em referidas assembleias gerais e está disponível em seu website para consulta em https://www.vectis.com.br/vectisgestao/#politicas (neste website, identificar a "Política de Voto" e realizar o download do arquivo).

Vedações ao Administrador e Gestor

Artigo 6.14. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;

(vii) vender Cotas a prestação, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamadas de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) exceto mediante aprovação pela Assembleia Geral nos termos do Capítulo VII abaixo, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo nos termos do Artigo 5.9 acima;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;

(xiii) realizar operações com derivativos, ressalvado o disposto no Artigo 5.8 acima; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade;

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

(xv) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;

(xvi) realizar operações de *day trade,* assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo; e

(xvii) condicionar o deferimento do pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidade ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitante, quando o pedido for assinado por representantes.

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 7.1. Observado o disposto no Artigo 7.6 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;

(iv) emissão de novas Cotas, exceto se realizada nos termos do Artigo 9.4 abaixo;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

(vii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme as Leis Aplicáveis, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;

(xii) majoração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e

(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo.

Artigo 7.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado unilateralmente pelo Administrador, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, se aplicável.

Artigo 7.1.2. As alterações referidas no subitem 7.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Artigo 7.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 7.2.1. A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.2.2. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 7.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 7.2.3. No caso de Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 7.2.4. O pedido que trata o Artigo 7.2.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral. Além disso, o percentual que se refere o Artigo 7.2.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 7.2.5. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 7.2.6. Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 7.2.7. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

Artigo 7.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 7.4. As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovado em prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;

(ii) alteração da Política de Investimento; e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 7.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Artigo 7.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas que atendam os requisitos do artigo 7.5 acima, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 7.5.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.6. Ressalvado o disposto no Artigo 7.6.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 7.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.2. Os percentuais de que trata o Artigo 7.6.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 7.7. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 7.7.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 7.7.2. Os representantes dos Cotistas terão mandato de no mínimo 1 (um) ano e serão eleitos com prazo de mandato unificado, permitida a reeleição, conforme decidido na respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.7.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 7.8. As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais:

(i) o Administrador, a Administradora Imobiliária ou o Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, da Administradora Imobiliária ou do Gestor;

(iii) Partes Relacionadas ao Administrador, à Administradora Imobiliária ou ao Gestor;

(iv) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) um Cotista em conflito de interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal conflito de interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito ao Administrador).

Artigo 7.9. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 7.8 acima quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 7.8 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) no caso específico do item (v) do Artigo 7.8 acima, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação.

Artigo 7.10. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 8.1. O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e no Capítulo IX

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

e Capítulo X deste Regulamento.

Artigo 8.1.1. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão. As Cotas objeto da Oferta Pública poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o boletim de subscrição e o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência: (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual e em outros documentos da oferta; (iv) da Política de Investimento descrita no item 4 deste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, se for o caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

Artigo 8.1.2. O ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva Oferta Pública poderá estabelecer um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta Pública, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Cotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

Artigo 8.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas da respectiva emissão poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos do ato do Administrador ou da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

Artigo 9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

Artigo 9.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Artigo 9.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas

Artigo 9.2. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto

Artigo 9.3. Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 7.8 acima.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

Novas Emissões e Capital Autorizado

Artigo 9.4. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar o montante da 1ª Oferta de Cotas ("Capital Autorizado").

Artigo 9.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados, necessariamente, os seguintes requisitos:

(i) as novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

(ii) os recursos decorrentes das novas Cotas deverão ser destinados à aquisição de Imóveis com características similares (inclusive em relação às garantias eventualmente aplicáveis quando se tratando de Imóveis ainda em fase de construção), àqueles listados no Anexo I deste Regulamento, incluindo, Imóveis desenvolvidos pela mesma incorporadora/construtora e/ou SPE controlada pela mesma, que os Imóveis da 1ª Oferta de Cotas do Fundo, desde que não comprometa a rentabilidade do Fundo nos 3 (três) primeiros anos após a 1ª Oferta de Cotas do Fundo. Para fins de esclarecimento, caso os Imóveis a serem adquiridos não cumpram com os requisitos descritos neste inciso, inclusive para fins de Imóveis a serem incorporados por mandato pela mesma incorporadora/construtora que os Imóveis da 1ª Oferta de Cotas do Fundo, a emissão de novas Cotas deverá ser aprovada por meio de Assembleia Geral.

(iii) será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis **(a)** a partir da data de publicação do anúncio de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 400, ou **(b)** a partir da data do comunicado de início ou do fato relevante acerca da Oferta Pública, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 476, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e/ou CVM e/ou do Escriturador, conforme aplicáveis. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto neste subitem e no documento específico que aprovar os termos e condições da oferta, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso.

(iv) o preço de emissão das Cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita do Administrador que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita do Administrador que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

(v) os custos relacionados às novas emissões poderão ser arcados pelo Fundo ou pelos novos subscritores, conforme a ser definido nos documentos da referida emissão.

Artigo 9.5. Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de cotas com base no Capital Autorizado.

Artigo 9.6. A decisão relativa a eventual emissão de cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

Artigo 9.7. Sem prejuízo do disposto no Artigo 9.4 acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado e/ou em condições diferentes daquelas previstas Artigo 9.4.1.

Artigo 9.8. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Artigo 9.9. A cada emissão de Cotas, independentemente de sua ocorrência mediante deliberação em Assembleia Geral ou nos limites do Capital Autorizado, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, oferecer aos subscritores de Cotas no âmbito da Oferta Pública **(i)** a opção de outorga de procuração específica para votar na Assembleia Geral em nome do Cotista, contendo orientação de voto; ou **(ii)** instrução de voto a ser registrado em consulta formal, observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472, no âmbito de Assembleia Geral que tenha, como ordem do dia, a aprovação da realização, pelo Fundo, em conflito de interesses, observadas as Leis Aplicáveis e as orientações da CVM para cada prática.

Subscrição e Integralização das Cotas

Artigo 9.10. As novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas as Leis Aplicáveis.

Artigo 9.11. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

(ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do boletim de subscrição;

(iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

(iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, entre outros, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, e **(c)** de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

Artigo 9.11.1. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador ou pelo coordenador líder, conforme o caso, mediante orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecida, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo fixado para a Oferta Pública.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

Artigo 9.12. As Cotas deverão ser integralizadas à vista: **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, e sujeito à prévia e expressa concordância do Gestor.

Transferência das Cotas

Artigo 9.13. As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Artigo 9.13.1. Para efeitos do disposto no artigo 9.13 acima, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Amortização de Cotas

Artigo 9.14. As Cotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir, e no Capítulo V, Capítulo VI, Capítulo VII e Capítulo X abaixo. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme sugestão do Gestor, observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento. O Gestor poderá, excepcionalmente, independente de deliberação da Assembleia Geral, amortizar parcialmente as Cotas quando ocorrer (i) no âmbito de uma Oferta Pública, a captação de recursos em valor superior ao necessário para aquisição dos respectivos Imóveis, conforme Laudo de Avaliação elaborado à época da respectiva aquisição; ou (ii) a venda de Ativos Imobiliários para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Artigo 9.14.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

Artigo 9.14.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Artigo 9.14.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Artigo 9.14.4. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do escriturador, conforme aplicável.

Resgate das Cotas

Artigo 9.15. Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos do Capítulo XII, abaixo.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 10.1. As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração, Taxa de Performance e demais despesas e encargos do Fundo, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério do Administrador, respeitado seu dever fiduciário e as disposições a seguir.

Artigo 10.2. Não obstante o acima disposto e observado o disposto no Artigo 10.3 abaixo, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, em regime de caixa, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos naquele semestre, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93.

Artigo 10.2.1. Os lucros apurados na forma do Artigo 10.2 acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

Artigo 10.2.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

Artigo 10.3. Sem prejuízo da distribuição semestral disposta no Artigo 10.2 acima, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador e conforme recomendação do Gestor, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

Artigo 10.4. O Administrador, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos deste Capítulo.

Artigo 10.5. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no Artigo 10.2 acima. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Taxa de Administração

Artigo 11.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador e do Gestor, conforme previsto no Artigo 11.2 abaixo ("Taxa de Administração").

Artigo 11.2. A Taxa de Administração corresponderá a um percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) aplicável sobre o valor do Patrimônio Líquido; considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

Artigo 11.2.1. A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador será equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, assegurado o pagamento mínimo de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, ajustada anualmente pela variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo, e o pagamento de parcela única no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Artigo 11.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, incluindo, mas não se limitando, ao Gestor. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

Taxa de Gestão

Artigo 11.4. Pela a prestação dos serviços descritos neste Regulamento e no Contrato de Gestão, o Gestor fará jus à remuneração a seguir descrita, incluída na Taxa de Administração e paga diretamente pelo Fundo, conforme faculta o Artigo 11.3 acima ("Taxa de Gestão"):

Taxa de Gestão = (Taxa de Administração) – (Remuneração do Administrador)

Taxa de Performance

Artigo 11.5. Adicionalmente à parcela da Taxa de Administração que lhe cabe nos termos do Contrato de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), a partir do (i) 36º (trigésimo sexto mês) contado da data da primeira integralização das Cotas do Fundo (inclusive); ou (ii) até a conclusão da construção e entrega do último dos Imóveis descritos no Anexo I deste Regulamento, o que ocorrer por último, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião de eventual liquidação do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, a ser calculada e paga de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance}_s = \sum_{m=1}^{6} \{[(Distribuição\ Bruta_m) - (Valor\ das\ Emissões\ \times Fator\ Correção_m)] \times 15\%\} + TPN_{(s-1)}$$

Sendo:

$$Fator\ de\ Correção_m = \{Correção\ Monetária_{m-1} \times [1 + (Benchmark\ \div 12)]\} - 1$$

Onde:

"*m*": mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

"*Distribuição Bruta m*": distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

"*Valor das Emissões*": soma do valor das emissões realizadas pelo Fundo até o início do mês de competência da apuração.

"*Benchmark*" = 6% (seis por cento).

"*Correção Monetária m*": Fator de inflação calculado com base no IPCA no mês imediatamente anterior ao da apuração.

"*TPN $_{(s-1)}$*": eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

Artigo 11.5.1. Caso a Taxa de Performance apurada em cada período seja negativa, não haverá cobrança e pagamento de Taxa de Performance.

Artigo 11.5.2. A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil dos meses de junho e de dezembro e paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Artigo 11.5.3. Os valores devidos ao Gestor a título de Taxa de Performance serão calculados com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento.

CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 12.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472**.** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 12.2. Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 12.3. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Artigo 12.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 12.5. Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 12.6. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Artigo 13.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

Artigo 13.2. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <www.brltrust.com.br>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

Artigo 13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo I à B3, bem como à CVM.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 14.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 14.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 14.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 15.1. Constituem encargos do Fundo:

(i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

(ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

(ix) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM 472;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xi) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação, benfeitorias e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, conforme aplicável;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Artigo 15.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 15.2.1. Eventuais multas devidas em razão de destituição ou substituição do Gestor e/ou da Administradora Imobiliária, nos termos do Contrato de Gestão e/ou Contrato de Administração de Locações, conforme aplicável, serão consideradas encargos do Fundo.

Artigo 15.2.2. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão arcados diretamente pelo Administrador, utilizando-se de recursos decorrentes da Taxa de Administração.

Artigo 15.3. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 16.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 16.2. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

(ii) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;

(iii) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

(iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 16.3. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

(i) pessoa física:
a) os seus parentes até o segundo grau;
b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;

(ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Artigo 16.4. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, o Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 17.1. Nos termos da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

Artigo 17.1.1. Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia Geral ou na consulta formal referida no artigo anterior, os Cotistas poderão, por meio físico ou digital: **(i)** encaminhar ao Administrador sua manifestação de voto no âmbito da consulta formal, observadas as disposições da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, ou **(ii)** outorgar procuração ao Gestor ou a terceiros, conforme indicado no prospecto público de distribuição das Cotas sujeitas à respectiva Oferta Pública, contendo sua orientação de voto, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observadas as condições estabelecidas na regulamentação da CVM.

CAPÍTULO XVIII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 18.1. O Fundo, os Cotistas, o Administrador, o Gestor e a Administradora Imobiliária se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3"), por meio da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época da instauração da arbitragem ("Regulamento CAM-B3"), devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

Artigo 18.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no Regulamento CAM-B3. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no Regulamento CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o Regulamento CAM-B3.

Artigo 18.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo 3 (três) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão 2 (dois) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos 2 (dois) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o Regulamento CAM-B3. Se as partes da arbitragem não nomearem os 2 (dois) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o Regulamento CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 18.4. A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

Artigo 18.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

Artigo 18.6. A arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 18.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 18.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento CAM-B3, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 18.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 18.8 acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

Artigo 18.10. O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

(se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

Artigo 18.11. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do Regulamento CAM-B3.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 19.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor, a Administradora Imobiliária e os Cotistas, inclusive para fins de convocação e consulta formal.

Artigo 19.2. Os Cotistas, o Administrador, a Administradora Imobiliária e o Gestor deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador, pela Administradora Imobiliária e/ou pelo o Gestor **(i)** em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, **(ii)** se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação, ou **(iii)** se obrigado nos termos da legislação ou regulamentação vigente.

Artigo 19.3. Em caso de morte, incapacidade ou extinção de Cotista, o representante do espólio, do incapaz ou do sucessor exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 19.4. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

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

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

ANEXO I
Lista de Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo

O Fundo, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento, se destina a adquirir determinados Imóveis, cuja propriedade pode pertencer a partes relacionadas da Administradora Imobiliária. Para viabilizar a aquisição destes Imóveis pelo Fundo, será convocada, após a integralização das Cotas da 1ª emissão do Fundo, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a aprovação da aquisição dos Imóveis listados abaixo.

Os Imóveis descritos abaixo serão objeto de aquisição, pelo Fundo, a partir da integralização das Cotas da 1ª emissão do Fundo, por seu valor de avaliação conforme descrito abaixo, desde que condizente com o respectivo Laudo de Avaliação elaborado à época da respectiva aquisição:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO
Cyrela For You	Localização: Rua Carlos Petit, 215, Edifício Cyrela For You, Vila Mariana, São Paulo – SP Entrega: 11/2022* Unidades e metragem: 48 Studios nR de 24m^2 a 46,5m^2.
Highline Iconyc	Localização: Rua Loefgren, 2.527, Edifício Iconyc, Vila Clementino, São Paulo – SP Entrega: 05/2023* Unidades e metragem: 105 flat nR de 25m^2 a 32m^2; 1 apartamento de 96,5m^2; 1 apartamento de 80m^2; 1 apartamento de 60 m^2; 26 apartamentos de 60m^2; 7 apartamentos de 72m^2; 6 apartamentos duplex de 92m^2 e 95m^2
Atmosfera	Localização: Rua Gregório Serrão, 232, Edifício Atmosfera, Vila Mariana, São Paulo – SP Entrega: 04/2023* Unidades e metragem: 113 Studios de 26m^2 a 43m^2, sendo 71 unidades Studios nR e 42 unidades Studios R
On the Parc	Localização: Avenida Professor Ascendino Reis, 1.300, Edifício Parque das Bicicletas, Vila Clementino, São Paulo – SP Entrega: 07/2023*

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

	Unidades e metragem: 41 studios nR de 30m^2 a 64m^2.

* Datas estimativas

DocuSign Envelope ID: 3183C0EA-6D59-442E-A973-06FE7B48ED7A

ANEXO III

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 40.041.723/0001-53

Pelo presente instrumento particular de alteração ("**Segundo Instrumento de Alteração**"), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.723/0001-53 ("**Fundo**"),

CONSIDERANDO QUE:

(i) foi celebrado pelo Administrador, em 15 de janeiro de 2021, o "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Klose – Fundo de Investimento Imobiliário*", que aprovou a então versão vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), a realização e as características da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, dos prestadores de serviços do Fundo;

(ii) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e

(iii) o Administrador deseja alterar o Regulamento;

RESOLVE, o Administrador, deliberar por aprovar novo teor do Regulamento, que integra o presente Segundo Instrumento de Alteração como Anexo I:

Sendo assim, assina o presente Segundo Instrumento de Alteração eletronicamente e na presença das

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021.

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

(Administrador)

Testemunhas:

Nome: Sérgio Verardi Dias
RG: 29.187.228-1
CPF: 222.186.658-40

Nome: Leonardo Capra
RG: 30.074.835-8
CPF: 280.954.238-40

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

ANEXO I

REGULAMENTO DO
VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 40.041.723/0001-53

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 1.1. O Fundo, denominado **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.

Artigo 1.4. Para fins da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o Fundo é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa Residencial".

Artigo 1.5. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas seguem descritos no Capítulo VIII, Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata de deliberação da Assembleia Geral, conforme o caso, correspondente a cada emissão de Cotas.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

Artigo 2.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, qualificados ou não, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, 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

CAPÍTULO III – DEFINIÇÕES

Artigo 3.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo III aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Administrador	Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado atribuído no Artigo 5.3 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 5.2 deste Regulamento.
Auditor Independente	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo, pelo Administrador e pelo Gestor, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber: Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda, Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes., KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
CAM-B3	Tem o significado atribuído no Artigo 18.1 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Capital Autorizado	Significa o montante em novas Cotas que o Administrador poderá emitir sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, conforme disposto no Artigo 9.4 abaixo.
Carteira	Significa a carteira de investimentos do Fundo formada pelos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros.
Administradora Imobiliária	Significa(m) a(s) empresa(s) a ser(em) contratada(s) pelo Fundo que prestará(ão) os serviços de administração das locações e arrendamentos a serem firmados nos imóveis componentes dos Ativos Imobiliários do Fundo, bem como serviços relacionados à tais locações e arrendamentos.
CNPJ	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Contrato de Gestão	Significa o contrato celebrado entre o Fundo e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Administração de Locações	Significa(m) o(s) contrato(s) celebrado(s) entre o Fundo e a Administradora Imobiliária para a prestação dos serviços de operação e administração dos Imóveis e suas respectivas locações e arrendamentos.
Controlador	Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.
Cotas	Significa as Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do Fundo.
Cotista	Significa o titular de Cotas.
Custodiante	Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia Útil	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso determinada obrigação prevista neste Regulamento deva ser cumprida em dia que não seja considerado Dia Útil, a data da referida obrigação será automaticamente postergada para o Dia Útil imediatamente seguinte.
Fundo	Significa o "**VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM 472 e da Lei 8.668/93, inscrito no CNPJ sob nº 40.041.723/0001-53.
Gestor	Significa a **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada sediada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 758, Conj. 132, Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, contratada pelo Fundo, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no Artigo 6.9 deste Regulamento.
Imóveis	Significam (i) imóveis residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para moradia habitual, para locação residencial e/ou para locação por temporada, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; (ii) imóveis não residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para exploração de serviços típicos de hospedagem, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; bem como (iii) outros imóveis e/ou complexos residenciais ou não residenciais de médio ou alto padrão, já desenvolvidos para posterior locação ou arrendamento, a serem administrados pela Administradora Imobiliária, em qualquer caso, com possibilidade de alienação, incluindo, sem limitação, os Imóveis descritos no Anexo I deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Instrução CVM 400	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Instrução CVM 472	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Instrução CVM 476	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 19 de janeiro de 2009, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
IPCA/IBGE	Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA/IBGE da melhor maneira possível.
Laudo de Avaliação	Significa o laudo de avaliação dos Imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pela Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, ou da Administradora Imobiliária, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.
Lei 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Leis Aplicáveis	Significa todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
Oferta Pública	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, ou da Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
Outros Ativos	Tem o significado atribuído no Artigo 5.2.2 deste Regulamento.
Parte Relacionada	Significa: **(i)** sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, da Administradora Imobiliária, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou da Administradora Imobiliária, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou da Administradora Imobiliária, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento.
Reais, Real, R$	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, incluindo seus anexos.
Regulamento CAM-B3	Tem o significado atribuído no Artigo 18.1 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

SPE	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472.
Taxa de Administração	Tem seu significado disposto no Artigo 11.1 deste Regulamento.
Taxa de Performance	Tem seu significado disposto no Artigo 11.5 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.
Tributos	Significa toda e qualquer forma de tributação, seja ela federal, estadual, distrital ou municipal, que ocorra sob a forma de impostos, contribuições, taxas, encargos e retenções na fonte incluindo, mas não se limitando a, as que incidirem sobre renda, alienação de bens, uso de bens, registro, transferência de posse, propriedade e direitos, receita bruta, valor adicionado a ativos, contribuições sociais, operações financeiras e relações de trabalho, em cada caso de incidência, bem como todas as penalidades, atualizações e correções monetárias, e juros relacionados a quaisquer desses valores.

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4.1. O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis, operados pela Administradora Imobiliária, no segmento residencial ou não residencial localizados em todo o território nacional, observado o disposto no Artigo 4.2 abaixo.

Artigo 4.1.1. A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 4.2. O Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis, bem como a partir da **(i)** realização de desinvestimentos oportunísticos de tais Imóveis; ou **(ii)** cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

Artigo 4.3. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou da Administradora Imobiliária. A meta de remuneração (*benchmark*) não representa e nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou da Administradora Imobiliária.

Artigo 4.4. O Fundo poderá contar com garantia de rentabilidade, prestada pelo vendedor dos Ativos Imobiliários e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 5.1. Para alcançar o objetivo do Fundo, conforme disposto no Artigo 4.1 acima, o Fundo buscará investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que provejam geração de renda ao Fundo e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes, observado o disposto neste Capítulo V.

Ativos Imobiliários e Outros Ativos

Artigo 5.2. Para a concretização desta Política de Investimento, o Fundo poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;

(ii) ações ou cotas de SPE que invistam primordialmente em Imóveis;

(iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis;

(iv) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e

(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

Artigo 5.2.1. Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 5.2.2. Sem prejuízo dos investimentos preponderantes em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

(i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(ii) Letras Hipotecárias – LH;

(iii) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e

(iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, desde que (a) possuam, no momento de sua subscrição e/ou aquisição, conforme o caso, (a.1) nota atribuída por agência de classificação de risco (*rating*), em escala local, igual ou superior a "AA-" (corporativo ou subjacente) ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (a.2) garantia real imobiliária em valor equivalente para a cobertura de, no mínimo, 100% (cem por cento) do respectivo saldo devedor; ou (b) sua subscrição e/ou aquisição tenham finalidade exclusiva de viabilizar a aquisição de determinado(s) Imóvel(eis) pelo Fundo.

Artigo 5.2.3. Excepcionalmente, em momentos de desinvestimento de ativos da Carteira para realização de novos investimentos em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros.

Ativos Financeiros

Artigo 5.3. Sem prejuízo do Artigo 5.5 abaixo, o Fundo poderá manter, conforme a disponibilidade do patrimônio do Fundo, parcela permanente dos seus recursos investidos nos seguintes ativos financeiros para fins de gestão de liquidez, a critério do Gestor ("Ativos Financeiros"):

(i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

(ii) títulos públicos federais;

(iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional;

(iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e

(v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.

Artigo 5.3.2. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros, desde que previstos na regulamentação em vigor.

Regras para Investimento pelo Fundo

Artigo 5.4. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) Tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 5.5. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou a Administradora Imobiliária, em nenhuma hipótese, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

Artigo 5.6. O Administrador, em relação aos Imóveis, realizará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum Imóvel específico, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo e no Anexo I. O Gestor, em relação aos Outros Ativos e Ativos Financeiros, realizará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum Outro Ativo e Ativo Financeiro específico.

Artigo 5.7. O Fundo só poderá realizar operações envolvendo Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em situação de conflito de interesses mediante prévia e expressa aprovação de Assembleia Geral convocada especificamente para este fim, observado o quórum constante do Artigo 7.6 abaixo.

Artigo 5.7.1. As aquisições de Imóveis e/ou SPE detentora de 100% (cem por cento) de potenciais Imóveis a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por Laudo de Avaliação dos respectivos Imóveis e/ou SPE.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 5.8. O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 5.9. O Fundo poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição pelo Fundo, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Artigo 5.10. A Política de Investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada mediante orientação prévia do Gestor e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Artigo 7.6 deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administrador

Artigo 6.1. A administração fiduciária do Fundo, controladoria e custódia dos Ativos Financeiros, Outros Ativos e Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e escrituração das Cotas será exercida pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

Artigo 6.2. O Administrador contratará, em nome do Fundo, (i) mediante celebração do Contrato de Administração de Locações, a Administradora Imobiliária, para que esta preste o serviço de administração das locações e arrendamentos a serem firmadas nos Imóveis componentes dos Ativos Imobiliários do Fundo, bem como serviços relacionados à tais locações e arrendamentos, mediante remuneração estabelecida no próprio Contrato de Administração de Locações, a qual será arcada pelo Fundo; e (ii) os demais prestadores de serviços listados neste Capítulo, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

Artigo 6.3. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, no Contrato de Gestão e no Contrato de Administração de Locações, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da Carteira, observado o disposto no artigo 29, §2º da Instrução CVM 472.

Artigo 6.4. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação do Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

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

Artigo 6.5. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

(i) adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimento e conforme orientação do Gestor, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos em nome do Fundo;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
(c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
(d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e relativas ao patrimônio do Fundo; e
(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472;

(iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;

(iv) supervisionar e auxiliar, no que aplicável, a celebração dos negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo pelo Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;

(vi) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;

(vii) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os ativos da Carteira custodiados com o Custodiante;

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

(viii) dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;

(x) assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do Imóvel e os direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;

(xi) informar à CVM a data da primeira integralização das Cotas no prazo de até 10 (dez) dias de sua ocorrência;

(xii) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, do Contrato de Gestão, do Contrato de Administração de Locações e as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, desde que comprovada sua responsabilidade em relação a tal atraso;

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira e as atividades da Administradora Imobiliária, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários;

(xv) manter contratado o Auditor Independente;

(xvi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

(xvii) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Cotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIII deste Regulamento;

(xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xix) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

(xx) abrir e movimentar contas bancárias;

(xxi) representar o Fundo em juízo e fora dele;

(xxii) solicitar o registro das Cotas, a distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

(xxiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, conforme recomendado pelo Gestor, observados os demais limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

(xxiv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuição de rendimentos aos Cotistas, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento; e

(xxv) contratar, sob recomendação do Gestor, as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, conforme aprovação do Gestor.

Artigo 6.6. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e observados os procedimentos descritos abaixo.

Artigo 6.6.1. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante envio de notificação aos Cotistas com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Nessa hipótese, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a sua substituição, a ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este artigo. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

Artigo 6.6.2. Caso a Assembleia Geral de que trata o Artigo 6.6.1 acima **(i)** não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, ou **(ii)** não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de encaminhamento da respectiva notificação de renúncia.

Artigo 6.6.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata Artigo 6.6.1 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

Artigo 6.6.4. A liquidação do Fundo nos termos do Capítulo XI deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, conforme o caso.

Artigo 6.7. Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação judicial ou extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Artigo 6.7.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo,

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

Artigo 6.7.2. Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 6.7.3. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.7.4. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 6.7.5. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 6.7.6. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.8. Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis do Fundo. O Administrador poderá outorgar ao Gestor e/ou à Administradora Imobiliária, quando necessário e desde que em conformidade com as Leis Aplicáveis, procuração elaborada nos termos do Contrato de Gestão e/ou do Contrato de Administração de Locações conferindo poderes de representação do Fundo ao Gestor e/ou à Administradora Imobiliária para a prática de seus atos.

Gestor

Artigo 6.9. No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Gestor, em nome do Fundo, para prestar os serviços de gestão da Carteira do Fundo, incluindo os atos de gestão financeira dos Outros Ativos e Ativos Financeiros, orientação e suporte ao Administrador em relação à gestão financeira dos Ativos Imobiliários, bem como controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária.

Artigo 6.10. O Gestor prestará os serviços de gestão da Carteira sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral e as disposições do Contrato de Gestão, mas em cada caso de acordo com as disposições deste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo:

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

(i) selecionar os Ativos Imobiliários que sejam ou possam vir a ser parte do patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no Artigo 6.8 acima;

(ii) analisar propostas de investimento, reforma/*retrofit*, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação relacionados aos Ativos Imobiliários, bem como apresentar referidas propostas ao Administrador e preparar relatórios periódicos sobre os Ativos Imobiliários e desempenho da Carteira;

(iii) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo na execução das propostas de investimento, *term sheets* e memorandos de entendimentos referentes a venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título dos Ativos Imobiliários;

(iv) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE, bem como em relação a outros Ativos Imobiliários, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor;

(v) selecionar, adquirir ou alienar, por sua gestão discricionária, Outros Ativos e Ativos Financeiros que sejam ou possam vir a ser fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como representar o Fundo nas assembleias gerais de cotistas e outros atos societários relativos a Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros;

(vi) supervisionar a atuação da Administradora Imobiliária nos aspectos operacionais da administração dos Imóveis, nos termos do Contrato de Gestão;

(vii) empregar, nas atividades de gestão da Carteira, a diligência exigida em cada circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento e deste Regulamento;

(viii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(ix) definir o tratamento a ser dado aos resultados apurados pelo Fundo, observado o disposto na Política de Investimento, no Regulamento e na regulamentação vigente, e instruir o Administrador a adotar as medidas necessárias para implementar referidas decisões;

(x) recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas, nos limites do Capital Autorizado;

(xi) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

(xii) supervisionar, acompanhar e aprovar, nos termos do Contrato de Gestão, a fixação, revisão e/ou atualização da faixa de preços negociada para fundamentar os preços praticados na locação das unidades dos Imóveis;

(xiii) supervisionar as atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, quais sejam, de administração, monitoramento, manutenção, supervisão da administração predial e acompanhamento das locações e arrendamentos dos Imóveis, inclusive daqueles contratados por meio de SPE, na exploração do direito de superfície dos respectivos Imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE;

(xiv) solicitar e coletar informações relativas à gestão financeira da Carteira semanalmente, no último Dia Útil de cada semana, e elaborar e encaminhar aos Cotistas os relatórios, reportes e cartas relativos à carteira do Fundo, conforme necessário;

(xv) aprovar, entre as empresas especializadas citadas acima, qual será a contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação; e

(xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Artigo 6.11. Os procedimentos e parâmetros utilizados para a negociação dos preços da locação das unidades dos Imóveis, bem como a forma de comunicação entre o Administrador, Gestor e Administradora Imobiliária, estão previstos no Contrato de Gestão.

Artigo 6.12. Os procedimentos de contratação e substituição do Gestor, incluindo o eventual pagamento de outros valores devidos ao Gestor nos termos do Contrato de Gestão, incluindo, mas não se limitando, a eventuais multas contratuais, não compensatórias e/ou indenizações, conforme aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de gestão financeira pelo Gestor observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Artigo 6.13. O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de SPE, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em referidas assembleias gerais e está disponível em seu website para consulta em https://www.vectis.com.br/vectisgestao/#politicas (neste website, identificar a "Política de Voto" e realizar o download do arquivo).

Vedações ao Administrador e Gestor

Artigo 6.14. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;

(vii) vender Cotas a prestação, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamadas de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) exceto mediante aprovação pela Assembleia Geral nos termos do Capítulo VII abaixo, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo nos termos do Artigo 5.9 acima;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;

(xiii) realizar operações com derivativos, ressalvado o disposto no Artigo 5.8 acima; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade;

(xv) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;

(xvi) realizar operações de *day trade,* assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo; e

(xvii) condicionar o deferimento do pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidade ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitante, quando o pedido for assinado por representantes.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 7.1. Observado o disposto no Artigo 7.6 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;

(iv) emissão de novas Cotas, exceto se realizada nos termos do Artigo 9.4 abaixo;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

(vii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme as Leis Aplicáveis, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;

(xii) majoração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e

(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo.

Artigo 7.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado unilateralmente pelo Administrador, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, se aplicável.

Artigo 7.1.2. As alterações referidas no subitem 7.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Artigo 7.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 7.2.1. A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.2.2. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 7.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 7.2.3. No caso de Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 7.2.4. O pedido que trata o Artigo 7.2.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral. Além disso, o percentual que se refere o Artigo 7.2.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 7.2.5. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 7.2.6. Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 7.2.7. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

Artigo 7.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 7.4. As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovado em prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;

(ii) alteração da Política de Investimento; e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 7.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Artigo 7.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas que atendam os requisitos do artigo 7.5 acima, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 7.5.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.6. Ressalvado o disposto no Artigo 7.6.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 7.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.2. Os percentuais de que trata o Artigo 7.6.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 7.7. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 7.7.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 7.7.2. Os representantes dos Cotistas terão mandato de no mínimo 1 (um) ano e serão eleitos com prazo de mandato unificado, permitida a reeleição, conforme decidido na respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.7.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 7.8. As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais:

(i) o Administrador, a Administradora Imobiliária ou o Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, da Administradora Imobiliária ou do Gestor;

(iii) Partes Relacionadas ao Administrador, à Administradora Imobiliária ou ao Gestor;

(iv) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) um Cotista em conflito de interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal conflito de interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito ao Administrador).

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 7.9. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 7.8 acima quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 7.8 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) no caso específico do item (v) do Artigo 7.8 acima, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação.

Artigo 7.10. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 8.1. O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e no Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento.

Artigo 8.1.1. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão. As Cotas objeto da Oferta Pública poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o boletim de subscrição e o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência: (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual e em outros documentos da oferta; (iv) da Política de Investimento descrita no item 4 deste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, se for o caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

Artigo 8.1.2. O ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva Oferta Pública poderá estabelecer um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta Pública, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Cotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

Artigo 8.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas da respectiva emissão poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos do ato do Administrador ou da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Cotas.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

Artigo 9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

Artigo 9.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Artigo 9.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas

Artigo 9.2. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto

Artigo 9.3. Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 7.8 acima.

Novas Emissões e Capital Autorizado

Artigo 9.4. A 1ª (primeira) emissão de Cotas será de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas ("1ª Oferta de Cotas"), com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas no âmbito de referida 1ª Oferta de Cotas.

Artigo 9.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar o montante da 1ª Oferta de Cotas ("Capital Autorizado").

Artigo 9.5.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

observados, necessariamente, os seguintes requisitos:

(i) as novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

(ii) os recursos decorrentes das novas Cotas deverão ser destinados à aquisição de Imóveis com características similares (inclusive em relação às garantias eventualmente aplicáveis quando se tratando de Imóveis ainda em fase de construção), àqueles listados no Anexo I deste Regulamento, incluindo, Imóveis desenvolvidos pela mesma incorporadora/construtora e/ou SPE controlada pela mesma, que os Imóveis da 1ª Oferta de Cotas do Fundo, desde que não comprometa a rentabilidade do Fundo nos 3 (três) primeiros anos após a 1ª Oferta de Cotas do Fundo. Para fins de esclarecimento, caso os Imóveis a serem adquiridos não cumpram com os requisitos descritos neste inciso, inclusive para fins de Imóveis a serem incorporados por mandato pela mesma incorporadora/construtora que os Imóveis da 1ª Oferta de Cotas do Fundo, a emissão de novas Cotas deverá ser aprovada por meio de Assembleia Geral.

(iii) será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis. A data de corte para apuração de Cotistas elegíveis será oportunamente indicada nos documentos que aprovarem as novas emissões, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e/ou CVM e/ou do Escriturador, conforme aplicáveis. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto neste subitem e no documento específico que aprovar os termos e condições da oferta, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, sendo observados, em todos os casos, os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.

(iv) o preço de emissão das Cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita do Administrador que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita do Administrador que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado.

(v) os custos relacionados às novas emissões poderão ser arcados pelo Fundo ou pelos novos subscritores, conforme a ser definido nos documentos da referida emissão.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 9.6. Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de cotas com base no Capital Autorizado.

Artigo 9.7. A decisão relativa a eventual emissão de cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

Artigo 9.8. Sem prejuízo do disposto no Artigo 9.4 acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado e/ou em condições diferentes daquelas previstas Artigo 9.5.1.

Artigo 9.9. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Artigo 9.10. A cada emissão de Cotas, independentemente de sua ocorrência mediante deliberação em Assembleia Geral ou nos limites do Capital Autorizado, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, oferecer aos subscritores de Cotas no âmbito da Oferta Pública **(i)** a opção de outorga de procuração específica para votar na Assembleia Geral em nome do Cotista, contendo orientação de voto; ou **(ii)** instrução de voto a ser registrado em consulta formal, observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472, no âmbito de Assembleia Geral que tenha, como ordem do dia, a aprovação da realização, pelo Fundo, em conflito de interesses, observadas as Leis Aplicáveis e as orientações da CVM para cada prática.

Subscrição e Integralização das Cotas

Artigo 9.11. As novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas as Leis Aplicáveis.

Artigo 9.12. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

(ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do boletim de subscrição;

(iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

(iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, entre outros, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, e **(c)** de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 9.12.1. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador ou pelo coordenador líder, conforme o caso, mediante orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecida, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo fixado para a Oferta Pública.

Artigo 9.13. As Cotas deverão ser integralizadas à vista: **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, neste caso, fora do ambiente B3, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, e sujeito à prévia e expressa concordância do Gestor.

Transferência das Cotas

Artigo 9.14. As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Artigo 9.14.1. Para efeitos do disposto no artigo 9.14 acima, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Amortização de Cotas

Artigo 9.15. As Cotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir, e no Capítulo V, Capítulo VI, Capítulo VII e Capítulo X abaixo. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme sugestão do Gestor, observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento. O Gestor poderá, excepcionalmente, independente de deliberação da Assembleia Geral, amortizar parcialmente as Cotas quando ocorrer (i) no âmbito de uma Oferta Pública, a captação de recursos em valor superior ao necessário para aquisição dos respectivos Imóveis, conforme Laudo de Avaliação elaborado à época da respectiva aquisição; ou (ii) a venda de Ativos Imobiliários para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Artigo 9.15.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

Artigo 9.15.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Artigo 9.15.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Cotistas, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Artigo 9.15.4. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do escriturador, conforme aplicável.

Resgate das Cotas

Artigo 9.16. Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos do Capítulo XII, abaixo.

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 10.1. As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração, Taxa de Performance e demais despesas e encargos do Fundo, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério do Administrador, respeitado seu dever fiduciário e as disposições a seguir.

Artigo 10.2. Não obstante o acima disposto e observado o disposto no Artigo 10.3 abaixo, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, em regime de caixa, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos naquele semestre, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93.

Artigo 10.2.1. Os lucros apurados na forma do Artigo 10.2 acima deverão ser pagos no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

Artigo 10.2.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

Artigo 10.3. Sem prejuízo da distribuição semestral disposta no Artigo 10.2 acima, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador e conforme recomendação do Gestor, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao período de apuração dos lucros do Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

Artigo 10.4. O Administrador, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos deste Capítulo.

Artigo 10.5. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no Artigo 10.2 acima. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Taxa de Administração

Artigo 11.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador e do Gestor, conforme previsto no Artigo 11.2 abaixo ("Taxa de Administração").

Artigo 11.2. A Taxa de Administração corresponderá a um percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) aplicável sobre (i) o valor do Patrimônio Líquido; ou (ii) o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração,; considerando-se, para tanto, em ambos os casos, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

Artigo 11.2.1. A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador será equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, assegurado o pagamento mínimo de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, ajustada anualmente pela variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo, e o pagamento de parcela única no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no âmbito da 1ª Oferta de Cotas do Fundo.

Artigo 11.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, incluindo, mas não se limitando, ao Gestor. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

Taxa de Gestão

Artigo 11.4. Pela a prestação dos serviços descritos neste Regulamento e no Contrato de Gestão, o Gestor fará jus à remuneração a seguir descrita, incluída na Taxa de Administração e paga diretamente

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

pelo Fundo, conforme faculta o Artigo 11.3 acima ("Taxa de Gestão"):

Taxa de Gestão = (Taxa de Administração) – (Remuneração do Administrador)

Taxa de Performance

Artigo 11.5. Adicionalmente à parcela da Taxa de Administração que lhe cabe nos termos do Contrato de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), a partir do (i) 36º (trigésimo sexto mês) contado da data da primeira integralização das Cotas do Fundo (inclusive); ou (ii) até a conclusão da construção e entrega do último dos Imóveis descritos no Anexo I deste Regulamento, o que ocorrer por último, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião de eventual liquidação do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, a ser calculada e paga de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance}_s = \sum_{m=1}^{6} \{[(Distribuição\ Bruta_m) - (Valor\ das\ Emissões\ \times Fator\ Correção_m)] \times 15\%\} + TPN_{(s-1)}$$

Sendo:

$$Fator\ de\ Correção_m = \{Correção\ Monetária_{m-1} \times [1 + (Benchmark\ \div 12)]\} - 1$$

Onde:

"*m*": mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

"*Distribuição Bruta m*": distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

"*Valor das Emissões*": soma do valor das emissões realizadas pelo Fundo até o início do mês de competência da apuração.

"*Benchmark*" = 6% (seis por cento).

"*Correção Monetária m*": Fator de inflação calculado com base no IPCA no mês imediatamente anterior ao da apuração.

"*TPN (s-1)*": eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

Artigo 11.5.1. Caso a Taxa de Performance apurada em cada período seja negativa, não haverá cobrança e pagamento de Taxa de Performance.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 11.5.2. A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil dos meses de junho e de dezembro e paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Artigo 11.5.3. Os valores devidos ao Gestor a título de Taxa de Performance serão calculados com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento.

CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 12.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472**.** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 12.2. Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 12.3. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Artigo 12.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 12.5. Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 12.6. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 13.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

Artigo 13.2. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <www.brltrust.com.br>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

Artigo 13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo I à B3, bem como à CVM.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 14.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 14.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 14.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 15.1. Constituem encargos do Fundo:

(i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

(ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(ix) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM 472;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xi) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação, benfeitorias e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, conforme aplicável;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Artigo 15.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 15.2.1. Eventuais multas devidas em razão de destituição ou substituição do Gestor e/ou da Administradora Imobiliária, nos termos do Contrato de Gestão e/ou Contrato de Administração de Locações, conforme aplicável, serão consideradas encargos do Fundo.

Artigo 15.2.2. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão arcados diretamente pelo Administrador, utilizando-se de recursos decorrentes da Taxa de Administração.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 15.3. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 16.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 16.2. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

(ii) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;

(iii) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

(iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 16.3. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

(i) pessoa física:
a) os seus parentes até o segundo grau;
b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;

(ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Artigo 16.4. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, o Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 17.1. Nos termos da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

Artigo 17.1.1. Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia Geral ou na consulta formal referida no artigo anterior, os Cotistas poderão, por meio físico ou digital: **(i)** encaminhar ao Administrador sua manifestação de voto no âmbito da consulta formal, observadas as disposições da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, ou **(ii)** outorgar procuração ao Gestor ou a terceiros, conforme indicado no prospecto público de distribuição das Cotas sujeitas à respectiva Oferta Pública, contendo sua orientação de voto, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observadas as condições estabelecidas na regulamentação da CVM.

CAPÍTULO XVIII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 18.1. O Fundo, os Cotistas, o Administrador, o Gestor e a Administradora Imobiliária se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3"), por meio da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época da instauração da arbitragem ("Regulamento CAM-B3"), devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Artigo 18.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no Regulamento CAM-B3. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no Regulamento CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o Regulamento CAM-B3.

Artigo 18.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo 3 (três) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão 2 (dois) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos 2 (dois) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o Regulamento CAM-B3. Se as partes da

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

arbitragem não nomearem os 2 (dois) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o Regulamento CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 18.4. A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

Artigo 18.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

Artigo 18.6. A arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 18.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 18.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento CAM-B3, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 18.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 18.8 acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

Artigo 18.10. O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral (se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

Artigo 18.11. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do Regulamento CAM-B3.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 19.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor, a Administradora Imobiliária e os Cotistas, inclusive para fins de convocação e consulta formal.

Artigo 19.2. Os Cotistas, o Administrador, a Administradora Imobiliária e o Gestor deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador, pela Administradora Imobiliária e/ou pelo o Gestor **(i)** em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, **(ii)** se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação, ou **(iii)** se obrigado nos termos da legislação ou regulamentação vigente.

Artigo 19.3. Em caso de morte, incapacidade ou extinção de Cotista, o representante do espólio, do incapaz ou do sucessor exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 19.4. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

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

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

ANEXO I
Lista de Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo

O Fundo, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento, se destina a adquirir determinados Imóveis, cuja propriedade pode pertencer a partes relacionadas da Administradora Imobiliária. Para viabilizar a aquisição destes Imóveis pelo Fundo, será convocada, após a integralização das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a aprovação da aquisição dos Imóveis listados abaixo.

Os Imóveis descritos abaixo serão objeto de aquisição, pelo Fundo, a partir da integralização das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, por seu valor de avaliação conforme descrito abaixo, desde que condizente com o respectivo Laudo de Avaliação elaborado à época da respectiva aquisição:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO
Cyrela For You	Localização: Rua Carlos Petit, 215, Edifício Cyrela For You, Vila Mariana, São Paulo – SP Entrega: 11/2022* Unidades e metragem: 48 Studios nR de 24m^2 a 46,5m^2.
Highline Iconyc	Localização: Rua Loefgren, 2.527, Edifício Iconyc, Vila Clementino, São Paulo – SP Entrega: 05/2023* Unidades e metragem: 105 flat nR de 25m^2 a 32m^2; 1 apartamento de 96,5m^2; 1 apartamento de 80m^2; 1 apartamento de 60 m^2; 26 apartamentos de 60m^2; 7 apartamentos de 72m^2; 6 apartamentos duplex de 92m^2 e 95m^2
Atmosfera	Localização: Rua Gregório Serrão, 232, Edifício Atmosfera, Vila Mariana, São Paulo – SP Entrega: 04/2023* Unidades e metragem: 113 Studios de 26m^2 a 43m^2, sendo 71 unidades Studios nR e 42 unidades Studios R

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

On the Parc	Localização: Avenida Professor Ascendino Reis, 1.300, Edifício Parque das Bicicletas, Vila Clementino, São Paulo – SP Entrega: 07/2023* Unidades e metragem: 41 studios nR de 30m² a 64m².

* Datas estimativas

DocuSign Envelope ID: 174E3B0F-B87D-4C97-89D3-D3234D3B7963

ANEXO IV

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 40.041.723/0001-53

Pelo presente instrumento particular de alteração ("**Terceiro Instrumento de Alteração**"), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário organizado sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.723/0001-53 ("**Fundo**"),

CONSIDERANDO QUE:

(i) foi celebrado pelo Administrador, em 15 de janeiro de 2021, o "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Klose – Fundo de Investimento Imobiliário*", que aprovou a primeira versão do regulamento do Fundo, a realização e as características da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, dos prestadores de serviços do Fundo;

(ii) foi celebrado pelo Administrador, em 23 de fevereiro de 2021, o "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*", que aprovou a então versão vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**");

(iii) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e

(iv) o Administrador deseja alterar o Regulamento;

RESOLVE, o Administrador, alterar o art. 11.5 de modo que passará a viger conforme segue:

> ***Artigo 11.5.*** *Adicionalmente à parcela da Taxa de Administração que lhe cabe nos termos do Contrato de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), a partir do 36º (trigésimo sexto mês) contado da data da primeira integralização das Cotas do Fundo (inclusive), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião de eventual liquidação do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, a ser calculada e paga de acordo com a seguinte fórmula:*

Diante da alteração acima, fica consolidado o novo teor do Regulamento, que integra o presente instrumento como Anexo I.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente e na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

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

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

ANEXO I

REGULAMENTO DO
VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 40.041.723/0001-53

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 1.1. O Fundo, denominado **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.

Artigo 1.4. Para fins da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o Fundo é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa Residencial".

Artigo 1.5. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas seguem descritos no Capítulo VIII, Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata de deliberação da Assembleia Geral, conforme o caso, correspondente a cada emissão de Cotas.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

Artigo 2.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, qualificados ou não, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, 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

CAPÍTULO III – DEFINIÇÕES

Artigo 3.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo III aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Administrador	Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011,

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

	com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado atribuído no Artigo 5.3 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 5.2 deste Regulamento.
Auditor Independente	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo, pelo Administrador e pelo Gestor, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber: Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda, Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes., KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
CAM-B3	Tem o significado atribuído no Artigo 18.1 deste Regulamento.
Capital Autorizado	Significa o montante em novas Cotas que o Administrador poderá emitir sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, conforme disposto no Artigo 9.4 abaixo.
Carteira	Significa a carteira de investimentos do Fundo formada pelos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros.
Administradora Imobiliária	Significa(m) a(s) empresa(s) a ser(em) contratada(s) pelo Fundo que prestará(ão) os serviços de administração das locações e arrendamentos a serem firmados nos imóveis componentes dos Ativos Imobiliários do Fundo, bem como serviços relacionados à tais locações e arrendamentos.
CNPJ	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Contrato de Gestão	Significa o contrato celebrado entre o Fundo e o Gestor

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

	para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Administração de Locações	Significa(m) o(s) contrato(s) celebrado(s) entre o Fundo e a Administradora Imobiliária para a prestação dos serviços de operação e administração dos Imóveis e suas respectivas locações e arrendamentos.
Controlador	Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.
Cotas	Significa as Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do Fundo.
Cotista	Significa o titular de Cotas.
Custodiante	Significa a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia Útil	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso determinada obrigação prevista neste Regulamento deva ser cumprida em dia que não seja considerado Dia Útil, a data da referida obrigação será automaticamente postergada para o Dia Útil imediatamente seguinte.
Fundo	Significa o "**VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM 472 e da Lei 8.668/93, inscrito no CNPJ sob nº 40.041.723/0001-53.
Gestor	Significa a **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada sediada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 758, Conj. 132, Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, contratada pelo Fundo, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no Artigo 6.9 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

Imóveis	Significam (i) imóveis residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para moradia habitual, para locação residencial e/ou para locação por temporada, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; (ii) imóveis não residenciais localizados em território nacional, de médio ou alto padrão, cujos alvarás de execução tenham sido obtidos, destinados para exploração de serviços típicos de hospedagem, inclusive mediante o uso de plataforma eletrônica; bem como (iii) outros imóveis e/ou complexos residenciais ou não residenciais de médio ou alto padrão, já desenvolvidos para posterior locação ou arrendamento, a serem administrados pela Administradora Imobiliária, em qualquer caso, com possibilidade de alienação, incluindo, sem limitação, os Imóveis descritos no Anexo I deste Regulamento.
Instrução CVM 400	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Instrução CVM 472	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Instrução CVM 476	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 19 de janeiro de 2009, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
IPCA/IBGE	Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA/IBGE da melhor maneira possível.
Laudo de Avaliação	Significa o laudo de avaliação dos Imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo, conforme o caso, elaborado por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pela Administradora, que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico da Administradora ou do Gestor, ou da Administradora Imobiliária, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.
Lei 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

	tempos em tempos.
Leis Aplicáveis	Significa todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
Oferta Pública	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, ou da Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
Outros Ativos	Tem o significado atribuído no Artigo 5.2.2 deste Regulamento.
Parte Relacionada	Significa: **(i)** sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, da Administradora Imobiliária, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou da Administradora Imobiliária, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou da Administradora Imobiliária, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento.
Reais, Real, R$	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, incluindo seus anexos.
Regulamento CAM-B3	Tem o significado atribuído no Artigo 18.1 deste Regulamento.
SPE	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que tenham como objeto social o investimento em Imóveis, conforme permitido pela Instrução CVM 472.
Taxa de Administração	Tem seu significado disposto no Artigo 11.1 deste Regulamento.

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

Taxa de Performance	Tem seu significado disposto no Artigo 11.5 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.
Tributos	Significa toda e qualquer forma de tributação, seja ela federal, estadual, distrital ou municipal, que ocorra sob a forma de impostos, contribuições, taxas, encargos e retenções na fonte incluindo, mas não se limitando a, as que incidirem sobre renda, alienação de bens, uso de bens, registro, transferência de posse, propriedade e direitos, receita bruta, valor adicionado a ativos, contribuições sociais, operações financeiras e relações de trabalho, em cada caso de incidência, bem como todas as penalidades, atualizações e correções monetárias, e juros relacionados a quaisquer desses valores.

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4.1. O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Ativos Imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de Imóveis, operados pela Administradora Imobiliária, no segmento residencial ou não residencial localizados em todo o território nacional, observado o disposto no Artigo 4.2 abaixo.

Artigo 4.1.1. A parcela dos recursos do Fundo que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários poderá ser alocada em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes desses investimentos.

Artigo 4.2. O Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Imóveis, bem como a partir da **(i)** realização de desinvestimentos oportunísticos de tais Imóveis; ou **(ii)** cessão de bens e/ou direitos relacionados aos Imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

Artigo 4.3. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou da Administradora Imobiliária. A meta de remuneração (*benchmark*) não representa e nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou da Administradora Imobiliária.

Artigo 4.4. O Fundo poderá contar com garantia de rentabilidade, prestada pelo vendedor dos Ativos Imobiliários e/ou entidades a ele ligadas, o que não representa qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 5.1. Para alcançar o objetivo do Fundo, conforme disposto no Artigo 4.1 acima, o Fundo buscará investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que provejam geração de renda ao Fundo

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes, observado o disposto neste Capítulo V.

Ativos Imobiliários e Outros Ativos

Artigo 5.2. Para a concretização desta Política de Investimento, o Fundo poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) quaisquer direitos reais sobre Imóveis;

(ii) ações ou cotas de SPE que invistam primordialmente em Imóveis;

(iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis;

(iv) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e

(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis.

Artigo 5.2.1. Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 5.2.2. Sem prejuízo dos investimentos preponderantes em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

(i) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;

(ii) Letras Hipotecárias – LH;

(iii) Letras Imobiliária Garantida – LIG; e

(iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, desde que (a) possuam, no momento de sua subscrição e/ou aquisição, conforme o caso, (a.1) nota atribuída por agência de classificação de risco (*rating*), em escala local, igual ou superior a "AA-" (corporativo ou subjacente) ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (a.2) garantia real imobiliária em valor equivalente para a cobertura de, no mínimo, 100% (cem por cento) do respectivo saldo devedor; ou (b) sua subscrição e/ou aquisição tenham finalidade exclusiva de viabilizar a aquisição de determinado(s) Imóvel(eis) pelo

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

Fundo.

Artigo 5.2.3. Excepcionalmente, em momentos de desinvestimento de ativos da Carteira para realização de novos investimentos em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em Outros Ativos ou em Ativos Financeiros.

Ativos Financeiros

Artigo 5.3. Sem prejuízo do Artigo 5.5 abaixo, o Fundo poderá manter, conforme a disponibilidade do patrimônio do Fundo, parcela permanente dos seus recursos investidos nos seguintes ativos financeiros para fins de gestão de liquidez, a critério do Gestor ("Ativos Financeiros"):

(i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

(ii) títulos públicos federais;

(iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional;

(iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e

(v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha.

Artigo 5.3.2. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros, desde que previstos na regulamentação em vigor.

Regras para Investimento pelo Fundo

Artigo 5.4. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) Tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 5.5. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, sem limitação, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou a Administradora Imobiliária, em nenhuma hipótese, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

Artigo 5.6. O Administrador, em relação aos Imóveis, realizará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum Imóvel específico, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo e no Anexo I. O Gestor, em relação aos Outros Ativos e Ativos Financeiros, realizará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum Outro Ativo e Ativo Financeiro específico.

Artigo 5.7. O Fundo só poderá realizar operações envolvendo Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em situação de conflito de interesses mediante prévia e expressa aprovação de Assembleia Geral convocada especificamente para este fim, observado o quórum constante do Artigo 7.6 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

Artigo 5.7.1. As aquisições de Imóveis e/ou SPE detentora de 100% (cem por cento) de potenciais Imóveis a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por Laudo de Avaliação dos respectivos Imóveis e/ou SPE.

Artigo 5.8. O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Artigo 5.9. O Fundo poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição pelo Fundo, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Artigo 5.10. A Política de Investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada mediante orientação prévia do Gestor e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Artigo 7.6 deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administrador

Artigo 6.1. A administração fiduciária do Fundo, controladoria e custódia dos Ativos Financeiros, Outros Ativos e Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e escrituração das Cotas será exercida pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.

Artigo 6.2. O Administrador contratará, em nome do Fundo, (i) mediante celebração do Contrato de Administração de Locações, a Administradora Imobiliária, para que esta preste o serviço de administração das locações e arrendamentos a serem firmadas nos Imóveis componentes dos Ativos Imobiliários do Fundo, bem como serviços relacionados à tais locações e arrendamentos, mediante remuneração estabelecida no próprio Contrato de Administração de Locações, a qual será arcada pelo Fundo; e (ii) os demais prestadores de serviços listados neste Capítulo, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários para o funcionamento e gestão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 472.

Artigo 6.3. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, no Contrato de Gestão e no Contrato de Administração de Locações, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da Carteira, observado o disposto no artigo 29, §2º da Instrução CVM 472.

Artigo 6.4. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação do Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;
(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Artigo 6.5. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

(i) adquirir ou alienar, de acordo com a Política de Investimento e conforme orientação do Gestor, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos em nome do Fundo;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
(c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
(d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e relativas ao patrimônio do Fundo; e
(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472;

(iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;

(iv) supervisionar e auxiliar, no que aplicável, a celebração dos negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo pelo Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;

(vi) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;

(vii) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os ativos da Carteira custodiados com o Custodiante;

(viii) dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;

(x) assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do Imóvel e os direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;

(xi) informar à CVM a data da primeira integralização das Cotas no prazo de até 10 (dez) dias de sua ocorrência;

(xii) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, do Contrato de Gestão, do Contrato de Administração de Locações e as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, desde que comprovada sua responsabilidade em relação a tal atraso;

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira e as atividades da Administradora Imobiliária, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários;

(xv) manter contratado o Auditor Independente;

(xvi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

(xvii) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Cotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIII deste Regulamento;

(xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xix) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;

(xx) abrir e movimentar contas bancárias;

(xxi) representar o Fundo em juízo e fora dele;

(xxii) solicitar o registro das Cotas, a distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

(xxiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado, conforme recomendado pelo Gestor, observados os demais limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

(xxiv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuição de rendimentos aos Cotistas, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento; e

(xxv) contratar, sob recomendação do Gestor, as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, conforme aprovação do Gestor.

Artigo 6.6. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e observados os procedimentos descritos abaixo.

Artigo 6.6.1. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante envio de notificação aos Cotistas com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Nessa hipótese, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a sua substituição, a ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este artigo. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

Artigo 6.6.2. Caso a Assembleia Geral de que trata o Artigo 6.6.1 acima **(i)** não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, ou **(ii)** não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de encaminhamento da respectiva notificação de renúncia.

Artigo 6.6.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata Artigo 6.6.1 acima, caso o

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

Artigo 6.6.4. A liquidação do Fundo nos termos do Capítulo XI deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, conforme o caso.

Artigo 6.7. Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação judicial ou extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Artigo 6.7.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

Artigo 6.7.2. Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 6.7.3. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.7.4. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 6.7.5. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 6.7.6. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 6.8. Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis do Fundo. O Administrador poderá outorgar ao Gestor e/ou à Administradora Imobiliária, quando necessário e desde que em conformidade com as Leis Aplicáveis, procuração elaborada nos termos do Contrato de Gestão e/ou do Contrato de Administração de Locações conferindo poderes de representação do Fundo ao Gestor e/ou à Administradora Imobiliária para a prática de seus atos.

Gestor

Artigo 6.9. No uso da atribuição conferida pelo artigo 29 da Instrução CVM 472, o Administrador contratou o Gestor, em nome do Fundo, para prestar os serviços de gestão da Carteira do Fundo, incluindo os atos de gestão financeira dos Outros Ativos e Ativos Financeiros, orientação e suporte ao Administrador em relação à gestão financeira dos Ativos Imobiliários, bem como controle, supervisão e auxílio às atividades prestadas pela Administradora Imobiliária.

Artigo 6.10. O Gestor prestará os serviços de gestão da Carteira sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia Geral e as disposições do Contrato de Gestão, mas em cada

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

caso de acordo com as disposições deste Regulamento, e será responsável pelas atribuições abaixo:

(i) selecionar os Ativos Imobiliários que sejam ou possam vir a ser parte do patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto no Artigo 6.8 acima;

(ii) analisar propostas de investimento, reforma/*retrofit*, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação relacionados aos Ativos Imobiliários, bem como apresentar referidas propostas ao Administrador e preparar relatórios periódicos sobre os Ativos Imobiliários e desempenho da Carteira;

(iii) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo na execução das propostas de investimento, *term sheets* e memorandos de entendimentos referentes a venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título dos Ativos Imobiliários;

(iv) mediante outorga de procuração pelo Administrador nos termos do Artigo 6.8 e do Contrato de Gestão, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou em assembleias e/ou reuniões de sócios das SPE, bem como em relação a outros Ativos Imobiliários, se aplicável, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor;

(v) selecionar, adquirir ou alienar, por sua gestão discricionária, Outros Ativos e Ativos Financeiros que sejam ou possam vir a ser fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como representar o Fundo nas assembleias gerais de cotistas e outros atos societários relativos a Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros;

(vi) supervisionar a atuação da Administradora Imobiliária nos aspectos operacionais da administração dos Imóveis, nos termos do Contrato de Gestão;

(vii) empregar, nas atividades de gestão da Carteira, a diligência exigida em cada circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento e deste Regulamento;

(viii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(ix) definir o tratamento a ser dado aos resultados apurados pelo Fundo, observado o disposto na Política de Investimento, no Regulamento e na regulamentação vigente, e instruir o Administrador a adotar as medidas necessárias para implementar referidas decisões;

(x) recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas, nos limites do Capital Autorizado;

(xi) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(xii) supervisionar, acompanhar e aprovar, nos termos do Contrato de Gestão, a fixação, revisão e/ou atualização da faixa de preços negociada para fundamentar os preços praticados na locação das unidades dos Imóveis;

(xiii) supervisionar as atividades prestadas pela Administradora Imobiliária, quais sejam, de administração, monitoramento, manutenção, supervisão da administração predial e acompanhamento das locações e arrendamentos dos Imóveis, inclusive daqueles contratados por meio de SPE, na exploração do direito de superfície dos respectivos Imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE;

(xiv) solicitar e coletar informações relativas à gestão financeira da Carteira semanalmente, no último Dia Útil de cada semana, e elaborar e encaminhar aos Cotistas os relatórios, reportes e cartas

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

relativos à carteira do Fundo, conforme necessário;

(xv) aprovar, entre as empresas especializadas citadas acima, qual será a contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação; e

(xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Artigo 6.11. Os procedimentos e parâmetros utilizados para a negociação dos preços da locação das unidades dos Imóveis, bem como a forma de comunicação entre o Administrador, Gestor e Administradora Imobiliária, estão previstos no Contrato de Gestão.

Artigo 6.12. Os procedimentos de contratação e substituição do Gestor, incluindo o eventual pagamento de outros valores devidos ao Gestor nos termos do Contrato de Gestão, incluindo, mas não se limitando, a eventuais multas contratuais, não compensatórias e/ou indenizações, conforme aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de gestão financeira pelo Gestor observarão as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

Artigo 6.13. O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de SPE, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em referidas assembleias gerais e está disponível em seu website para consulta em https://www.vectis.com.br/vectisgestao/#politicas (neste website, identificar a "Política de Voto" e realizar o download do arquivo).

Vedações ao Administrador e Gestor

Artigo 6.14. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;

(vii) vender Cotas a prestação, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamadas de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) exceto mediante aprovação pela Assembleia Geral nos termos do Capítulo VII abaixo, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo nos termos do Artigo 5.9 acima;

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;

(xiii) realizar operações com derivativos, ressalvado o disposto no Artigo 5.8 acima; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade;

(xv) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;

(xvi) realizar operações de *day trade,* assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo; e

(xvii) condicionar o deferimento do pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidade ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitante, quando o pedido for assinado por representantes.

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 7.1. Observado o disposto no Artigo 7.6 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;

(iv) emissão de novas Cotas, exceto se realizada nos termos do Artigo 9.4 abaixo;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

(vii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme as Leis Aplicáveis, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

(xii) majoração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e

(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo.

Artigo 7.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado unilateralmente pelo Administrador, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados caso as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e quando envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, se aplicável.

Artigo 7.1.2. As alterações referidas no subitem 7.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Artigo 7.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 7.2.1. A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.2.2. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 7.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 7.2.3. No caso de Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 7.2.4. O pedido que trata o Artigo 7.2.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral. Além disso, o percentual que se refere o Artigo 7.2.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 7.2.5. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 7.2.6. Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

Artigo 7.2.7. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

Artigo 7.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 7.4. As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovado em prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;

(ii) alteração da Política de Investimento; e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 7.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Artigo 7.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas que atendam os requisitos do artigo 7.5 acima, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 7.5.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.6. Ressalvado o disposto no Artigo 7.6.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 7.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 7.6.2. Os percentuais de que trata o Artigo 7.6.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 7.7. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e **(vi)** não esteja impedido por lei

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 7.7.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 7.7.2. Os representantes dos Cotistas terão mandato de no mínimo 1 (um) ano e serão eleitos com prazo de mandato unificado, permitida a reeleição, conforme decidido na respectiva Assembleia Geral.

Artigo 7.7.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 7.8. As seguintes pessoas não podem votar em Assembleias Gerais:

(i) o Administrador, a Administradora Imobiliária ou o Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, da Administradora Imobiliária ou do Gestor;

(iii) Partes Relacionadas ao Administrador, à Administradora Imobiliária ou ao Gestor;

(iv) outros prestadores de serviços do Fundo e seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, em caso de deliberação referente a qualquer laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) um Cotista em conflito de interesses em relação a qualquer matéria a ser votada (devendo tal conflito de interesses ser divulgado pelo Cotista por escrito ao Administrador).

Artigo 7.9. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 7.8 acima quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 7.8 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) no caso específico do item (v) do Artigo 7.8 acima, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação.

Artigo 7.10. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 8.1. O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização,

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e no Capítulo IX e Capítulo X deste Regulamento.

Artigo 8.1.1. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão. As Cotas objeto da Oferta Pública poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o boletim de subscrição e o termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência: (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto da oferta de Cotas do Fundo, conforme aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual e em outros documentos da oferta; (iv) da Política de Investimento descrita no item 4 deste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, se for o caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

Artigo 8.1.2. O ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva Oferta Pública poderá estabelecer um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta Pública, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Cotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

Artigo 8.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas da respectiva emissão poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos do ato do Administrador ou da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

Artigo 9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

Artigo 9.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Artigo 9.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas

Artigo 9.2. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto

Artigo 9.3. Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 7.8 acima.

Novas Emissões e Capital Autorizado

Artigo 9.4. A 1ª (primeira) emissão de Cotas será de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas ("1ª

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

Oferta de Cotas"), com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas no âmbito de referida 1ª Oferta de Cotas.

Artigo 9.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar o montante da 1ª Oferta de Cotas ("Capital Autorizado").

Artigo 9.5.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, deverão ser observados, necessariamente, os seguintes requisitos:

(i) as novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

(ii) os recursos decorrentes das novas Cotas deverão ser destinados à aquisição de Imóveis com características similares (inclusive em relação às garantias eventualmente aplicáveis quando se tratando de Imóveis ainda em fase de construção), àqueles listados no Anexo I deste Regulamento, incluindo, Imóveis desenvolvidos pela mesma incorporadora/construtora e/ou SPE controlada pela mesma, que os Imóveis da 1ª Oferta de Cotas do Fundo, desde que não comprometa a rentabilidade do Fundo nos 3 (três) primeiros anos após a 1ª Oferta de Cotas do Fundo. Para fins de esclarecimento, caso os Imóveis a serem adquiridos não cumpram com os requisitos descritos neste inciso, inclusive para fins de Imóveis a serem incorporados por mandato pela mesma incorporadora/construtora que os Imóveis da 1ª Oferta de Cotas do Fundo, a emissão de novas Cotas deverá ser aprovada por meio de Assembleia Geral.

(iii) será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis. A data de corte para apuração de Cotistas elegíveis será oportunamente indicada nos documentos que aprovarem as novas emissões, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e/ou CVM e/ou do Escriturador, conforme aplicáveis. O direito de preferência poderá, observado o prazo de exercício previsto neste subitem e no documento específico que aprovar os termos e condições da oferta, ser cedido entre os próprios Cotistas ou a terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, sendo observados, em todos os casos, os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.

(iv) o preço de emissão das Cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista **(a)** o preço de fechamento das Cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, **(b)** o valor do patrimônio líquido do Fundo (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas Cotas, dividido pelo número de Cotas em circulação, **(c)** o preço médio de negociação das Cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores ao dia da aprovação da emissão das novas Cotas, **(d)** por meio de um procedimento de *bookbuilding* conforme previsto na Legislação Aplicável, **(e)** o valor líquido do Fundo (*net asset value* – NAV), com base nos relatórios de avaliação atualizados dos Imóveis dividido pelo número de Cotas, **(f)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação escrita do Administrador que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta, **(g)** a perspectiva de rentabilidade do Fundo, ou **(h)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada na deliberação escrita do Administrador que aprovou a emissão dessas novas Cotas e a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado.

(v) os custos relacionados às novas emissões poderão ser arcados pelo Fundo ou pelos novos

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

subscritores, conforme a ser definido nos documentos da referida emissão.

Artigo 9.6. Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de cotas com base no Capital Autorizado.

Artigo 9.7. A decisão relativa a eventual emissão de cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

Artigo 9.8. Sem prejuízo do disposto no Artigo 9.4 acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado e/ou em condições diferentes daquelas previstas Artigo 9.5.1.

Artigo 9.9. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Artigo 9.10. A cada emissão de Cotas, independentemente de sua ocorrência mediante deliberação em Assembleia Geral ou nos limites do Capital Autorizado, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, oferecer aos subscritores de Cotas no âmbito da Oferta Pública **(i)** a opção de outorga de procuração específica para votar na Assembleia Geral em nome do Cotista, contendo orientação de voto; ou **(ii)** instrução de voto a ser registrado em consulta formal, observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472, no âmbito de Assembleia Geral que tenha, como ordem do dia, a aprovação da realização, pelo Fundo, em conflito de interesses, observadas as Leis Aplicáveis e as orientações da CVM para cada prática.

Subscrição e Integralização das Cotas

Artigo 9.11. As novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou da ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas as Leis Aplicáveis.

Artigo 9.12. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

(ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do boletim de subscrição;

(iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

(iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, entre outros, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, e **(c)** de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

Artigo 9.12.1. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador ou pelo coordenador líder, conforme o caso, mediante orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecida, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo fixado para a Oferta Pública.

Artigo 9.13. As Cotas deverão ser integralizadas à vista: **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, neste

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

caso, fora do ambiente B3, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, e sujeito à prévia e expressa concordância do Gestor.

Transferência das Cotas

Artigo 9.14. As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Artigo 9.14.1. Para efeitos do disposto no artigo 9.14 acima, não são consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Amortização de Cotas

Artigo 9.15. As Cotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir, e no Capítulo V, Capítulo VI, Capítulo VII e Capítulo X abaixo. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme sugestão do Gestor, observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento. O Gestor poderá, excepcionalmente, independente de deliberação da Assembleia Geral, amortizar parcialmente as Cotas quando ocorrer (i) no âmbito de uma Oferta Pública, a captação de recursos em valor superior ao necessário para aquisição dos respectivos Imóveis, conforme Laudo de Avaliação elaborado à época da respectiva aquisição; ou (ii) a venda de Ativos Imobiliários para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Artigo 9.15.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

Artigo 9.15.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Artigo 9.15.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Artigo 9.15.4. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do escriturador, conforme aplicável.

Resgate das Cotas

Artigo 9.16. Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos do Capítulo XII, abaixo.

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 10.1. As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração, Taxa de Performance e demais despesas e encargos do Fundo, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério do Administrador, respeitado seu dever fiduciário e as disposições

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

a seguir.

Artigo 10.2. Não obstante o acima disposto e observado o disposto no Artigo 10.3 abaixo, o Fundo deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, em regime de caixa, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos naquele semestre, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93.

Artigo 10.2.1. Os lucros apurados na forma do Artigo 10.2 acima deverão ser pagos no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

Artigo 10.2.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

Artigo 10.3. Sem prejuízo da distribuição semestral disposta no Artigo 10.2 acima, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador e conforme recomendação do Gestor, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao período de apuração dos lucros do Fundo, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

Artigo 10.4. O Administrador, conforme orientação do Gestor, visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% (noventa e cinco por cento) a ser distribuído aos Cotistas nos termos deste Capítulo.

Artigo 10.5. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no Artigo 10.2 acima. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Taxa de Administração

Artigo 11.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador e do Gestor, conforme previsto no Artigo 11.2 abaixo ("Taxa de Administração").

Artigo 11.2. A Taxa de Administração corresponderá a um percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) aplicável sobre (i) o valor do Patrimônio Líquido; ou (ii) o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração,; considerando-se, para tanto, em ambos os casos, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

Artigo 11.2.1. A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador será equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, assegurado o pagamento mínimo de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, ajustada

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

anualmente pela variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo, e o pagamento de parcela única no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no âmbito da 1ª Oferta de Cotas do Fundo.

Artigo 11.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, incluindo, mas não se limitando, ao Gestor. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

Taxa de Gestão

Artigo 11.4. Pela a prestação dos serviços descritos neste Regulamento e no Contrato de Gestão, o Gestor fará jus à remuneração a seguir descrita, incluída na Taxa de Administração e paga diretamente pelo Fundo, conforme faculta o Artigo 11.3 acima ("Taxa de Gestão"):

Taxa de Gestão = (Taxa de Administração) – (Remuneração do Administrador)

Taxa de Performance

Artigo 11.5. Adicionalmente à parcela da Taxa de Administração que lhe cabe nos termos do Contrato de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), a partir do 36º (trigésimo sexto mês) contado da data da primeira integralização das Cotas do Fundo (inclusive), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião de eventual liquidação do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, a ser calculada e paga de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance}_s = \sum_{m=1}^{6} \{[(Distribuição\ Bruta_m) - (Valor\ das\ Emissões\ \times Fator\ Correção_m)] \times 15\%\} + TPN_{(s-1)}$$

Sendo:

$$Fator\ de\ Correção_m = \{Correção\ Monetária_{m-1} \times [1 + (Benchmark\ \div 12)]\} - 1$$

Onde:

"*m*": mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

"*Distribuição Bruta m*": distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

"*Valor das Emissões*": soma do valor das emissões realizadas pelo Fundo até o início do mês de competência da apuração.

"*Benchmark*" = 6% (seis por cento).

"*Correção Monetária m*": Fator de inflação calculado com base no IPCA no mês imediatamente anterior ao da apuração.

"*TPN (s-1)*": eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

Artigo 11.5.1. Caso a Taxa de Performance apurada em cada período seja negativa, não haverá

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

cobrança e pagamento de Taxa de Performance.

Artigo 11.5.2. A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil dos meses de junho e de dezembro e paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho. Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Artigo 11.5.3. Os valores devidos ao Gestor a título de Taxa de Performance serão calculados com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento.

CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 12.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472**.** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 12.2. Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 12.3. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Artigo 12.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 12.5. Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 12.6. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Artigo 13.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

Artigo 13.2. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <www.brltrust.com.br>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

Artigo 13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo I à B3, bem como à CVM.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 14.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 14.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 14.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 15.1. Constituem encargos do Fundo:

(i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

(ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(ix) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM 472;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xi) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação, benfeitorias e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, conforme aplicável;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

Artigo 15.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 15.2.1. Eventuais multas devidas em razão de destituição ou substituição do Gestor e/ou da Administradora Imobiliária, nos termos do Contrato de Gestão e/ou Contrato de Administração de Locações, conforme aplicável, serão consideradas encargos do Fundo.

Artigo 15.2.2. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão arcados diretamente pelo Administrador, utilizando-se de recursos decorrentes da Taxa de Administração.

Artigo 15.3. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 16.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 16.2. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

(ii) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;

(iii) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

(iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 16.3. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

(i) pessoa física:
a) os seus parentes até o segundo grau;
b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;

(ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

Artigo 16.4. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Sem prejuízo, o Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 17.1. Nos termos da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer conflito de interesses, conforme previsto nos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

Artigo 17.1.1. Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia Geral ou na consulta formal referida no artigo anterior, os Cotistas poderão, por meio físico ou digital: **(i)** encaminhar ao Administrador sua manifestação de voto no âmbito da consulta formal, observadas as disposições da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, ou **(ii)** outorgar procuração ao Gestor ou a terceiros, conforme indicado no prospecto público de distribuição das Cotas sujeitas à respectiva Oferta Pública, contendo sua orientação de voto, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observadas as condições estabelecidas na regulamentação da CVM.

CAPÍTULO XVIII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 18.1. O Fundo, os Cotistas, o Administrador, o Gestor e a Administradora Imobiliária se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3"), por meio da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época da instauração da arbitragem ("Regulamento CAM-B3"), devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Artigo 18.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no Regulamento CAM-B3. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no Regulamento CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o Regulamento CAM-B3.

Artigo 18.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo 3 (três) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão 2 (dois) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos 2 (dois) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o Regulamento CAM-B3. Se as partes da arbitragem não nomearem os 2 (dois) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o Regulamento CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 18.4. A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

Artigo 18.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

sentença arbitral será proferida.

Artigo 18.6. A arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 18.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 18.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento CAM-B3, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 18.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 18.8 acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

Artigo 18.10. O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral (se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

Artigo 18.11. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do Regulamento CAM-B3.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 19.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor, a Administradora Imobiliária e os Cotistas, inclusive para fins de convocação e consulta formal.

Artigo 19.2. Os Cotistas, o Administrador, a Administradora Imobiliária e o Gestor deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador, pela Administradora Imobiliária e/ou pelo o Gestor **(i)** em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, **(ii)** se obrigado por ordem expressa de autoridades legais,

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

sendo que, nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação, ou **(iii)** se obrigado nos termos da legislação ou regulamentação vigente.

Artigo 19.3. Em caso de morte, incapacidade ou extinção de Cotista, o representante do espólio, do incapaz ou do sucessor exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 19.4. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

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

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

ANEXO I
Lista de Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo

O Fundo, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento, se destina a adquirir determinados Imóveis, cuja propriedade pode pertencer a partes relacionadas da Administradora Imobiliária. Para viabilizar a aquisição destes Imóveis pelo Fundo, será convocada, após a integralização das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a aprovação da aquisição dos Imóveis listados abaixo.

Os Imóveis descritos abaixo serão objeto de aquisição, pelo Fundo, a partir da integralização das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, por seu valor de avaliação conforme descrito abaixo, desde que condizente com o respectivo Laudo de Avaliação elaborado à época da respectiva aquisição:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO
Cyrela For You	Localização: Rua Carlos Petit, 215, Edifício Cyrela For You, Vila Mariana, São Paulo – SP Entrega: 11/2022* Unidades e metragem: 48 Studios nR de 24m^2 a 46,5m^2.
Highline Iconyc	Localização: Rua Loefgren, 2.527, Edifício Iconyc, Vila Clementino, São Paulo – SP Entrega: 05/2023* Unidades e metragem: 105 flat nR de 25m^2 a 32m^2; 1 apartamento de 96,5m^2; 1 apartamento de 80m^2; 1 apartamento de 60 m^2; 26 apartamentos de 60m^2; 7 apartamentos de 72m^2; 6 apartamentos duplex de 92m^2 e 95m^2
Atmosfera	Localização: Rua Gregório Serrão, 232, Edifício Atmosfera, Vila Mariana, São Paulo – SP Entrega: 04/2023* Unidades e metragem: 113 Studios de 26m^2 a 43m^2, sendo 71 unidades Studios nR e 42 unidades Studios R
On the Parc	Localização: Avenida Professor Ascendino Reis, 1.300, Edifício Parque das Bicicletas, Vila Clementino, São Paulo – SP Entrega: 07/2023* Unidades e metragem: 41 studios nR de 30m^2 a 64m^2.

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

* Datas estimativas

DocuSign Envelope ID: 10104891-032F-43C6-99A2-4A40D2004457

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 24 de fevereiro de 2021

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no ("CNPJ") sob nº 17.298.092/0001-30, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, CRISTIANO GUIMARÃES DUARTE, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n° 52.635.293-0 – SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF") sob o n° 024.311.796-56 e FLÁVIO AUGUSTO AGUIAR DE SOUZA brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n° 56.891.471-5 – SSP/SP e inscrito no CPF sob o n°747.438.136-20, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Oferta" e "Cotas", respectivamente), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 40.041.723/0001-53 ("Fundo"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no CNPJ sob nº 13.486.793/0001-42, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:

(i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

Este documento foi assinado digitalmente por Cristiano Guimaraes Duarte e Flavio Augusto Aguiar De Souza.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://itau-unibanco.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7508-790B-EDB7-4DC2.

Corporativo | Interno

Este documento foi assinado digitalmente por Cristiano Guimaraes Duarte e Flavio Augusto Aguiar De Souza.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://itau-unibanco.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7508-790B-EDB7-4DC2.

(ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que integram o prospecto preliminar da Oferta e suas respetivas atualizações ("Prospecto Preliminar") e venham a integrar o prospeto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo", em conjunto com Prospecto Preliminar, "Prospectos"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (a) o Prospecto Preliminar contém, na sua data de disponibilização, e o Prospecto Definitivo conterá, na respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (b) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Cristiano Guimaraes Duarte e Flavio Augusto Aguiar De Souza.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://itau-unibanco.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7508-790B-EDB7-4DC2.

Este documento foi assinado digitalmente por Cristiano Guimaraes Duarte e Flavio Augusto Aguiar De Souza.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://itau-unibanco.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 7508-790B-EDB7-4DC2.

Corporativo | Interno

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Itaú Unibanco S.A.. Para verificar as assinaturas clique no link: https://itau-unibanco.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7508-790B-EDB7-4DC2 ou vá até o site https://itau-unibanco.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7508-790B-EDB7-4DC2

Hash do Documento

DE48792A97683FFBC300DFA33BFFF4DEEB6AE3E55E68F093BE806B3C03FDB445

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 24/02/2021 é(são) :

- CRISTIANO GUIMARAES DUARTE (Signatário) - 024.311.796-56 em 24/02/2021 17:26 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- FLAVIO AUGUSTO AGUIAR DE SOUZA (Signatário) - 747.438.136-20 em 24/02/2021 15:49 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS
DO ARTIGO DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: B713218B-8966-40BC-9A75-52851985BB7B

BRL TRUST INVESTIMENTOS

São Paulo, 24 DE FEVEREIRO de 2021

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, custódia de ativos e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("Administrador"), neste ato representado nos termos de seu estatuto social, por seu diretor estatutário Rodrigo Martins Cavalcante, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 24217492, inscrito no CPF/ME sob o nº 169.132.578-30, na qualidade de administrador do **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 40.041.723/0001-53 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta" e "Cotas", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que:

(i) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém, e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

(ii) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

DocuSign Envelope ID: B713218B-8966-40BC-9A75-52851985BB7B

BRL TRUST INVESTIMENTOS

(iii) as informações prestadas nos Prospectos e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400; e

(v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 24/02/2021 | 17:19:21 BRT
ICP Brasil
5ACC97E983394EEC82315776C570D0FB

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Estudo de Viabilidade

Estudo de Viabilidade Estruturação de FII

9.326

Preparado par Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Referência: Cyrela for You Iconyc Atmosfera On the Parc

Fevereiro 202

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Referência: Estudo de Viabilidade para estruturação de um Fundo de Investimento

De acordo com a proposta , assinada na data realizou a avaliação estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de

nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador | CIVAS

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO .....

TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....

DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....

ESTUDO DE VIABILIDADE .....

.....

Resultado Operacional Líquido .....

Estruturação do FII .....

stos de Emissão .....

Despesas Recorrentes do FII .....

.....

.....

.....

TERMO DE ENCERRAMENTO .....

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

ERCADO SHORTSTAY E FII

INFORMAÇÕES ADICIONAIS IMÓVEIS ALVO

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

SUMÁRIO EXECUTIVO

FII para empreendimentos residenciais	
	Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento
Finalidade e Uso pretendido:	Estruturação de FII
Data de Referência:	
Tipologia dos Imóveis:	
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Grau de Fundamentação Obtido:	
Grau de Precisão Obtido:	Não aplicável

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com , assinada na data International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 4 data base de Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento , doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que necessitava do estudo de viabilidade para um Fundo de Investimento Imobiliário, que tem a intenção de fazer a aquisição de quatro ativos imob de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pel análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com onde se localiza , pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos

citou à Colliers a estimativa do Valor de Mercado e estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar no processo de constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, consi práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")* us pronunciamentos 101 *Implementation e 103*

O estudo de viabilidade para estruturação do FII considerou os custos de emissão e de operação do, apresentados à Colliers pel , e o fluxo de caixa projetado dos a carteira do FII.

base de valores adotada para avaliação dos ativos Valor de Mercado, definido pelo *O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*

Este Estudo de Viabilidade reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

[1] Tradução livre para *"Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."*

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

geográfica, assumindo se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste laudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste laudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

mória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Mercado de hospedagem no Brasil

A consolidação da expansão do setor hoteleiro no Brasil ocorreu entre o final da década de 1960 e início de 1970. Antes desse período o mercado hoteleiro no Brasil não era considerado um negócio lucrativo e os poucos empreendimentos existentes estavam localizados na cidade do Rio de Janeiro, capital nacional da época.

crescimento econômico ocorreu no início dos anos 70, período conhecido como "Milagre Econômico", favorecendo a expansão das cadeias locais, bem como a consolidação de inúmeras empresas internacionais que implantaram novos padrões de serviço.

Na década de 1980, devido à forte crise econômica no país, o setor hoteleiro brasileiro, assim como os demais segmentos da economia, viveu um período de estagnação, recuperando apenas a partir dos anos 90 com a introdução do Plano Real, um conjunto de medidas tomadas para estabilizar a economia, e o seu consequente êxito.

A partir de 1994, quando o Plano Real foi implantado, a economia brasileira viveu um período de crescimento econômico que durou até o final da última década, aumentando a demanda do mercado hoteleiro tanto em relação ao turismo de lazer como o de negócios.

O setor também se beneficiou da rápida mudança tecnológica tanto do ponto de vista d que tem maior facilidade de escolha, pesquisa e pagamento de serviços, quanto do ponto de vista do gestor, que possui sistemas que facilitam as operações e a gestão do negócio. Outro aspecto importante é a maior especialização da força de trabalho com cursos que auxiliam profissionais tanto para cargos operacionais como para posições estratégicas.

altar que até o início dos anos 2000, o mercado hoteleiro foi financiado pelo capital de investidores pessoais pulverizados, fundos de pensão nacionais, investidores pessoais com grandes capitais e os conhecidos operadores hoteleiros nacionais e internacionais. No entanto, a partir deste período, os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) tornaram se uma importante ferramenta para arrecadar fundos para o desenvolvimento deste tipo de propriedade.

Economia Compartilhada

De acordo com estudo realizados pela Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil últimos anos, com o advento da evolução tecnológica e a conectividade à palma das mãos, nasceu um novo nicho de mercado, que tem como objetivo otimizar a ocupação de imóveis que poderiam ser fonte geradora de renda. A economia compartilhada tem como origem o comportamento das novas gerações, o qual está mais ligado à cultura do uso, não da posse. O consumo colaborativo, tem como pilares:

- redistribuição de recursos subutilizados, para proprietários e co midores com baixa interferência de intermediários;

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

- estilo de vida , em que pessoas com mesmos hábitos compartilham
- , forma em que o consumidor paga pelo uso temporário.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 4 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2020.

Aliado ao grande estoque de unidades residenciais no mercado nacional, fruto da queda de vendas no setor da construção civil nos últimos anos e ao desemprego que atingiu patamares recordes, empresas identificaram a oportunidade de geração de renda com a locação de não vendidas, tendo em vista que o consumidor estava com dificuldades para realizar financiamentos

Com o tempo, foi possível verificar que o perfil de consumidor que não tem interes condições financeiras para comprar um imóvel vem aumentando, de modo que este mercado demonstra potencial de crescimento.

Com relação ao mercado de hospedagem a economia compartilhada fez com que em um curto espaço de tempo, se criasse e desenvolves nova alternativa de hospedage considerando as plataformas para locação de imóveis ou quartos, sejam para pernoite ou por temporada. O grande foco é para a autonomia dos consumidor s e a baixa influência do intermediário. Outro diferencial é experiência do usuário, deixa de ser somente um hóspede e passa a ter a perspectiva de moradores locais, proporcionando uma imersão cultural mais apurada em sua visita.

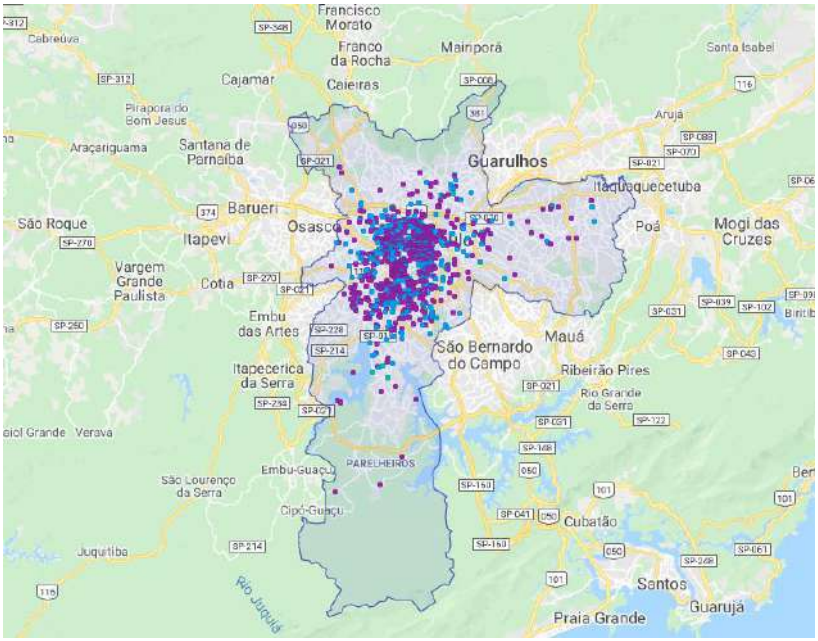
Perspectivas de mercado

realizados pelo Ministério do Turismo apontam as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro como as que mais recebem turistas estrangeiros no país e estão entre os 30 centros urbanos mais importantes do mundo. A capital paulista, no entanto, é a que mais recebe eventos internacionais. Tanto o turismo de negócios quanto o de lazer geram produção de consumo e exaltam experiências ligadas as características locais. Desta forma, é de se esperar que a oferta de hospedagens se concentre em regiões mais centrais e turísticas das capitais

O levantamento realizado para a cidade de São Paulo demonstra isso. As regiões mais periféricas contam com um número tímido de acomodações, enquanto regiões mais adensadas e com aior fluxo de pessoas contam com maiores concentrações de hospedagens.

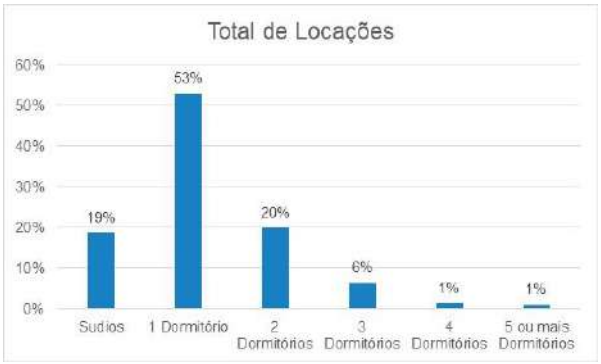
Tendo isso como ponto de partida, se que localizações mais centralizadas, possuam centro de convenções, escritórios, museus e parques sejam locais com maior atratividade para o turista q e busca por este serviço. A seguir estão demonstrada localizações das unidades disponibilizadas pelas empresas Airbnb e Vrbo.

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918



O levantamento mostra que do total de 14.325 unidades disponíveis para hospedagens tem 60% de propriedades inteiras, 36% de quartos individuais e 4% de compartilhados.

Ainda é possível especificar a distribuição por tipologia de acomodação conforme a seguir:



DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Vale destacar que o crescimento do setor é contínuo, sendo no último ano de cerca de 17%. Se levado em consideração o , o crescimento na atividade de locações

No mercado de economia compartilhada para hospedagens é possível localizar amostras com

Considerando o perfil dos imóveis a serem adquiridos pelo FII, foi possível identificar, por amostragem, que a região de influência possui ofertas de apartamentos compartilhados com diárias entre R$ 270,00 e R$ 400,00, conforme a seguir:

Descrição: Apartamento inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 320

Vila Olímpia

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Estudo de Viabilidade

VECTIS RENDA RESIDENCIAL FII

Descrição: Apartamento inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 320

Vila Nova Conceição

Descrição: Apartamento inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 330

Sumarezinho

Descrição: Apartamento Inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 311

Pinheiros

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Estudo de Viabilidade

VECTIS RENDA RESIDENCIAL FII

Descrição: Apartamento Inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 295

Vila Olímpia

Descrição: Apartamento inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 250

Vila Olímpia

Descrição: Apartamento inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 362

Cidade Jardim

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Estudo de Viabilidade

VECTIS RENDA RESIDENCIAL FII

Descrição: Apartamento inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 394

Faria Lima

Descrição: Apartamento inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 360

Jardim Paulista

Descrição: Apartamento inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 300

Sumarezinho

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Descrição: Studio

N° de Quartos: 1

R$ 299

Faria Lima

Descrição: Apartamento inteiro

N° de Quartos: 1

R$ 250

Vila Olímpia

Tais variações ocorrem em função do estado de conservação, idade, padrão e localização dos imóveis. Vale ressaltar que os imóveis a serem adquiridos pelo FII possuem padrão construtivo e localização semelhantes, porém com construções mais modernas e, portanto, deverão apresentar maior atratividade em relação à concorrência.

Por fim, verificou se ainda que o tempo de estadia pode ser distribuído da seguinte maneira:

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

dos imóveis a serem com padrão de 4 e 5 estrelas localizados na região do entorno pelo FII, temos a seguinte amostragem:

Hilton São Paulo Morumbi

N° de Quartos: 503

R$ 455

Classificação: 5 estrelas

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Radisson Blu São Paulo

236

R$ 483

Classificação: 5 estrelas

Novotel SP Jardins

N° de Quartos: 161

R$ 196

Classificação: 4 estrelas

Radisson Vila Olimpia

N° de Quartos: 178

R$ 473

Classificação: 5 estrelas

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Radisson Hotel Oscar Freire

N° de Quartos: 142

R$ 515

Classificação: 5 estrelas

Tryp São Paulo Tatuapé Hotel

N° de Quartos: 208

R$ 328

Classificação: 4 estrelas

A amostra acima apresenta uma variação entre R$,00 para os valores de mais simples em cada um dos hotéis.

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

ESTUDO DE VIABILIDADE

os seguintes ativos:

Número de Unidades

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos d laudos de avaliação enviados

Este Estudo de Viabilidade considera que o FII irá adquirir , já mobiliados, montante total de R$, distribuídos da informado pel

Imóveis	Valor dos Imóveis	Valor da Mobília
Cyrela for You	R$ 18.002.863,27	R$ 2.160.000,00
Atmosfera	R$ 42.381.740,61	R$ 5.085.000,00
Iconyc	R$ 80.155.737,20	R$ 8.694.300,00
Parque das Bicicletas	R$ 21.675.130,98	R$ 2.339.235,00
Total	**R$ 162.215.472,05**	**R$ 18.278.535,00**

Vale ressaltar que, sobre os valores apresentados acima, serão adicionados os custos de ITBI, equivalentes a 3% sobre o valor de aquisição de cada imóvel, e custos estimados em 0,20%, conforme informado pel

O valor total de aquisição dos imóveis, incluindo os custos acima, será equivalente a 746.263,06.

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

PREMISSAS GERAIS

se de viabilidade econômica do foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando te de análise de , de acordo com solicitação d

Foram consideradas as seguintes premissas:

RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando eitas provenientes dos empreendimentos, subtraídos os custos operacionais projetados

O resultado operacional líquido do FII será equivalente à diferença entre a receita líquida provenientes dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

De acordo com o info a diária média das unidades será de:

- Cyrela for You
-
-
-

se, nesse estudo, correção anual à inflação projetada de 3, % ao ano, com base nas projeções apresentadas no Focus de 22 de janeiro de 2021 emitido pelo Central do Brasil

Vale ressaltar que tais valores estão em acordo com a pesquisa realizada pela Colliers com empreendimentos similares na região de entorno desses imóveis.

também informou quais serão as despesas fixas e variáveis previstas para cada empreendimento, bem como a taxa do operador, conform mostra tabela abaixo:

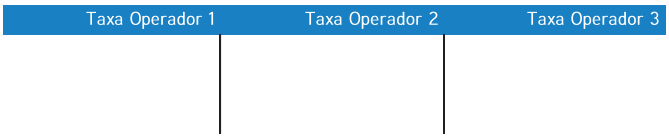
DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Cyrela For You
Data de Entrega
Total de Unidades (UH)
Hóspedes(PAX)/UH
Unidades nR (PIS/COFINS)
Despesas Fixas
Comunicação (UH/mês)
Manutenção UH (UH/mês)
Manutenção Geral (UH/mês)
Pessoal (UH/mês)
Terceiros (UH/mês)
Despesas Variáveis
Comissões de Venda (%RB)
Utilidades (PAX/mês)
Limpeza (PAX/mês)
Devoluções (%RB)
Taxas Bancárias (%RB)
Taxa Operador
Taxa Operador (%RB)

Ainda de acordo com o cliente, o Operador também será remunerado de forma variável conforme as seguintes premissas:

- Remuneração variável de 10% a 20% sobre a receita bruta menos as despesas da
- Definição do percentual de acordo com o atingimento de
  conforme tabela abai

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918



Além disso, de acordo com a empresa responsável pela operação dos empreendimentos, a expectativa para a taxa de ocupação de cada empreendimento será de 85% para Cyrela For On the Parc, a ser alcançado em um período de 7 meses, e de 80% para Atmosfera e partir do décimo mês de operação. ais expectativas são baseadas no histórico empreendimentos similares sob administração desta empresa, apresentado à Colliers, de acordo com informações apresentadas pelo para o segmento avaliado.

Dessa forma, adotou se a seguinte curva de ocupação para cada empreendimento início do fundo

ESTRUTURAÇÃO DO FII

O valor para instituição do FII, ou seja, o valor total da oferta será 196.101.242,44 inclui a aquisição das participações nos ativos os custos de emissão do

CUSTOS DE EMISSÃO

Conforme informado pel , os custos de emissão do FII são estimados em correspondem aos seguintes itens:

FEE de Distribuição (2,00% sobre o valor da oferta)
Custo de Estruturação 0% sobre o valor da oferta)
Tributos (9,65% sobre os custos de distribuição e estruturação)
Assessor Legal

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Taxa de Registro na Anbima
Laudo de Avaliação
Caixa de Entrada*

De acordo com o informado pel , será feita uma reserva de R$ cumprimento das recorrentes do FII durante o período de construção dos empreendimentos, quando não haverá receitas de locação para o fundo.

ESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informa e os valores anuais estimados conforme

Taxa de Administração (% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)
Consultor Imobiliário % a.a. sobre o Patrimônio Líquido)

espesas corrigidas anualmente à inflação projetada de 3,0% ao ano

Além das despesas acima, haverá o pagamento de taxa de performance para o gestor de 15% da receita líquida que ex de 6,00% ao ano sobre o patrimônio líquido A cobrança de taxa de performance ocorrerá somente a partir do 12º da entrega do primeiro empreendimento, , conforme informado pelo cliente

As despesas recorrentes consideradas no estudo de viabilidade do FII e seus respectivos valores foram considerados de forma mensalizada no fluxo.

, foi considerada provisão de 3,0% sobre a receita bruta do FII como Fundo de o a partir do terceiro ano da projeção, sendo que nos dois primeiros anos essa provisão será de 1,0% e 2,0%, respectivamente.

CAIXA MÍNIMO

De acordo com o informado pel , o FII deverá manter uma reserva de caixa mínima 1.449.688,84. Todo o montante disponível em caixa será Certificado de Depósito Interbancário. Para tanto, foi projetada a taxa nominal de no primeiro ano da análise, no segundo ano e 6,05% a partir do terceiro ano projeção da Taxa Selic do relatório Focus.

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

ENDA GARANTIDA

De acordo com o informado pel cotista do FII receberá uma renda garantida correspondente a 7,00% ao ano sobre o investimento inicial durante os 3 primeiros anos

Para tanto, parte do montante destinado à , o equivalente a 39.453.505,72 para o cumprimento da renda garantida.

VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de a partir da aquisição dos ativos e da emissão das cotas:

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Estudo de Viabilidade

VECTIS RENDA RESIDENCIAL FII

Em R$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Oferta FII											
Ativos	-144.969										
Estimativa Patrimonial	**-144.969**										
Fee de Distribuição	-3.922										
Despesas Não Recorrentes	-47.210										
Total - Oferta FII	**-196.101**										
Ativos - Receita Líquida											
Total - Receita Líquida		**0**	**424**	**11.182**	**19.460**	**21.672**	**22.430**	**23.215**	**24.028**	**24.869**	**25.739**
Total - Simulação de Venda		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa de Administração		-378	-361	-352	-361	-373	-385	-398	-411	-425	-439
Consultor Imobiliário		-1.135	-1.082	-1.055	-1.082	-1.118	-1.155	-1.194	-1.234	-1.275	-1.318
Taxa de Performance		0	0	0	-55	-168	-272	-379	-490	-605	-724
Outros		-180	-186	-193	-200	-207	-214	-221	-229	-237	-245
Total - FII - Despesas Recorrentes		**-1.693**	**-1.629**	**-1.599**	**-1.697**	**-1.865**	**-2.026**	**-2.192**	**-2.364**	**-2.543**	**-2.727**
Fundo de Reserva											
Fundo de Reserva		0	-4	-156	-497	-766	-793	-821	-850	-879	-910
Total - FII - Fundo de Reserva		**0**	**-4**	**-156**	**-497**	**-766**	**-793**	**-821**	**-850**	**-879**	**-910**
Receita Financeira											
Reserva Acumulada		35.496	21.610	11.794	10.896	11.277	11.672	12.081	12.503	12.941	13.394
Receita Financeira		1.042	901	492	454	470	487	504	521	540	558
Total - FII - Receita Financeira		**1.042**	**901**	**492**	**454**	**470**	**487**	**504**	**521**	**540**	**558**
Renda Garantida		**14.380**	**14.037**	**3.811**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Posição de Caixa		**36.538**	**22.511**	**12.286**	**11.350**	**11.748**	**12.159**	**12.584**	**13.025**	**13.481**	**13.952**
Fluxo Antes Renda Garantida		**-651**	**-308**	**9.918**	**17.720**	**19.510**	**20.098**	**20.706**	**21.335**	**21.986**	**22.661**
Fluxo Após Renda Garantida	**-196.101**	**13.729**	**13.729**	**13.729**	**17.720**	**19.510**	**20.098**	**20.706**	**21.335**	**21.986**	**22.661**
***Yield* (ao ano)**		**7,00%**	**7,00%**	**7,00%**	**9,04%**	**9,95%**	**10,25%**	**10,56%**	**10,88%**	**11,21%**	**11,56%**

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Considerando o horizonte de análise de 10 anos, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Dividendos	Fluxo de Caixa	*Yield*
Database	-196.101		-196.101	
Ano 1		13.729	13.729	7,00%
Ano 2		13.729	13.729	7,00%
Ano 3		13.729	13.729	7,00%
Ano 4		17.720	17.720	9,04%
Ano 5		19.510	19.510	9,95%
Ano 6		20.098	20.098	10,25%
Ano 7		20.706	20.706	10,56%
Ano 8		21.335	21.335	10,88%
Ano 9		21.986	21.986	11,21%
Ano 10		22.661	22.661	11,56%

Análise de Sensibilidade

no valor de diária dos ativos

Ano	Captação	Dividendos	Fluxo de Caixa	*Yield*
Database	-196.101		-196.101	
Ano 1		13.729	13.729	7,00%
Ano 2		13.729	13.729	7,00%
Ano 3		13.729	13.729	7,00%
Ano 4		15.425	15.425	7,87%
Ano 5		17.009	17.009	8,67%
Ano 6		17.606	17.606	8,98%
Ano 7		18.225	18.225	9,29%
Ano 8		18.819	18.819	9,60%
Ano 9		19.382	19.382	9,88%
Ano 10		19.965	19.965	10,18%

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Ajuste de +10% no valor de diária dos ativos

Ano	Captação	Dividendos	Fluxo de Caixa	*Yield*
Database	-196.101		-196.101	
Ano 1		13.729	13.729	7,00%
Ano 2		13.729	13.729	7,00%
Ano 3		13.729	13.729	7,00%
Ano 4		19.533	19.533	9,96%
Ano 5		21.339	21.339	10,88%
Ano 6		21.990	21.990	11,21%
Ano 7		22.664	22.664	11,56%
Ano 8		23.362	23.362	11,91%
Ano 9		24.085	24.085	12,28%
Ano 10		24.832	24.832	12,66%

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é com

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

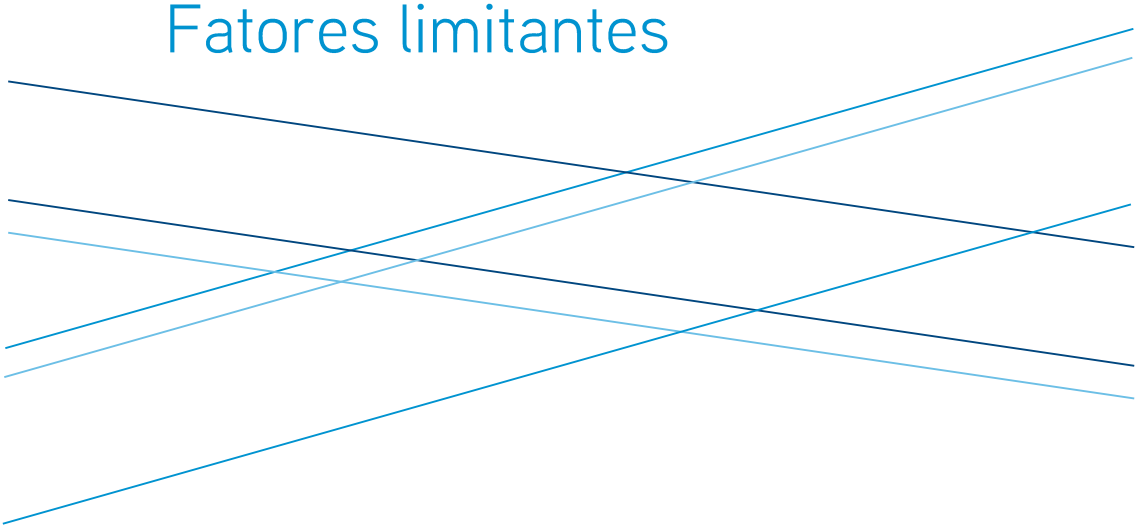
CÓPIA DIGITAL
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador | CIVAS

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Anexo

Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes



DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a)

Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.

Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que enta na data de sua vistoria.

O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.

Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.

A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.

O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no abalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.

Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLI estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).

A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de

Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.

Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, se que seja similar aos comparativos de mercado.

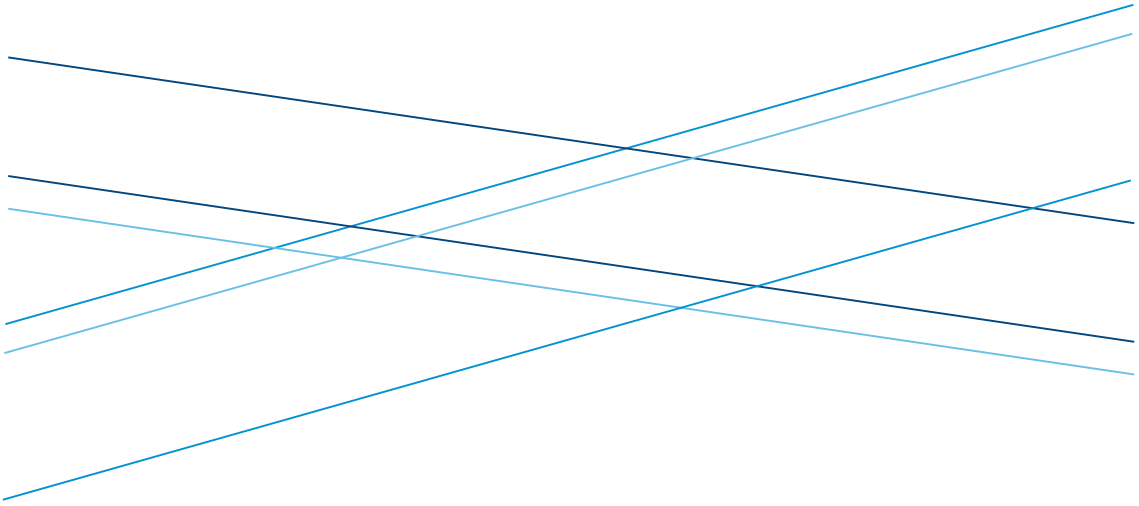
Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões

não deterá cotas no Fundo de Investimento Imobiliário.

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Anexo II

Mercado ShortStay e FII



DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Mercado de ShortStay

O que é o Shortstay?	O mercado de "shortstay" se refere a imóveis que são locados para estadias (temporada), em geral, mais curtas e que se assemelham com um hotel mas que podem chegar a durações de até 90 dias
Como funciona	Os imóveis, em geral, são disponibilizados em plataformas online (AirBnb, Booking.com etc) e nos canais diretos das empresas (por ex: staycharlie.com.br) Nestas plataformas ficam disponibilizadas fotos da propriedade, informações sobre o local, além dos preços e disponibilidade
Prós	Tem um potencial maior de rentabilidade, que pode chegar a ser 50% maior que o de uma locação tradicional (longstay) Unidades são locadas mais rapidamente Maior controle sobre o estado de conservação do imóvel depois de cada reserva efetuada
Contras	Demanda esforço contínuo para atrair hóspedes e gerenciar a propriedade e serviços Risco maior de vacância em locações mais curtas Necessidade de investimento superior inicial de móveis, reparos e equipamentos ("FF&E")

A Charlie possui a flexibilidade de realizar locações Middle-stay caso ache mais oportuno a depender do momento de mercado

É um segmento que veio para ficar devido a significativos **diferenciais competitivos** em relação a um hotel

- **Economia:** mais de 50%* citam como um fator preponderante. Menos serviços que um hotel implica em tarifa mais baixa
- **Apartamentos espaçosos:** entendemos que o conforto das unidades é superior a um simples quarto de hotel
- **Estrutura:** cozinha equipada e lavanderia disponível são diferenciais
- **Grupos:** unidades maiores podem atender famílias e grupos de amigos
- **Localização:** pode estar em locais residenciais com pouca ou nenhuma hoteleira

* Fonte: Morgan Stanley Survey

Duração média da estadia (7 maiores mercados EUA)

Fonte: STR, Airbnb Q1 2017

Alternativas que o Airbnb substituiu

Fonte: Morgan Stanley Survey adaptado

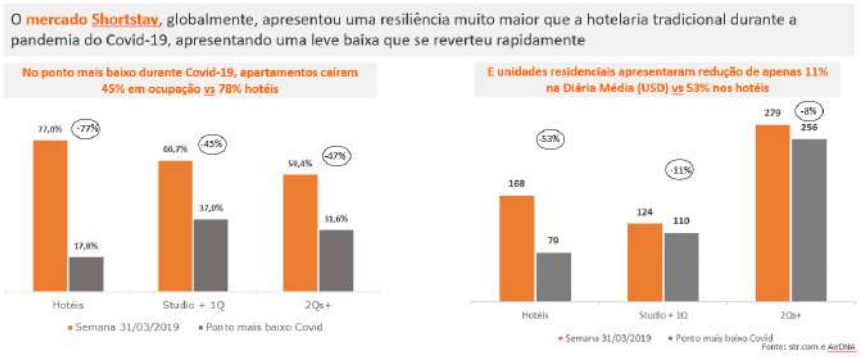
Crescimento significante nos EUA e, recentemente, em São Paulo. Esse crescimento é decorrente, inclusive, da maior rentabilidade obtida neste tipo de locação

Crescimento unidades Shortstay EUA

Crescimento unidades Shortstay São Paulo

Fonte: str.com e AirDNA

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918



Mercado de Fundos Imobiliários

Entre 2016 e 2020, o número de FIIs cresceu 77%

O número de investidores em FIIs cresceu 1.217% no mesmo período

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

FIIs (IFIX) demonstraram ser **ativos resilientes** e com **baixa volatilidade** ao longo dos anos

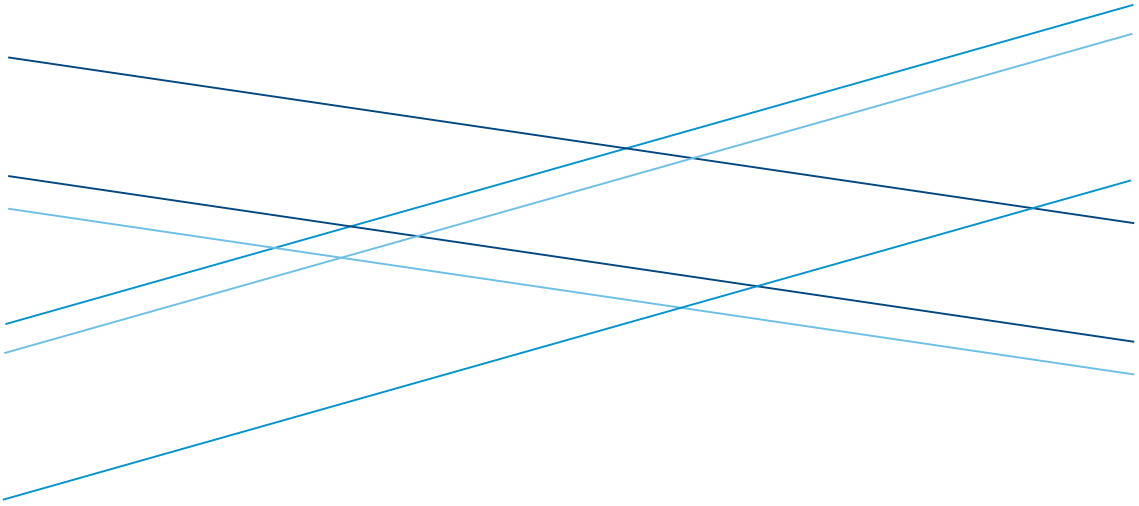
IFIX: indicador de desempenho médio das cotas dos fundos imobiliários negociados na bolsa de valores. Fonte: B3

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Anexo II

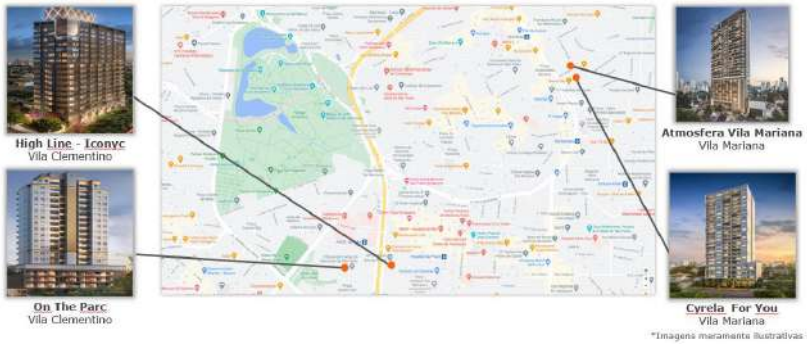
Informações Adicionais

Imóveis Alvo



DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Localização dos imóveis



*Imagens meramente ilustrativas

Imóveis – Atmosfera Vila Mariana

- Localização: Rua Gregório Serrão, 232 – Vila Mariana São Paulo
  Google Maps:
- Médio-alto Padrão
- Entrega: Abr/23
- Áreas Comuns: Fitness, Lavanderia, Sauna & SPA, Pet Place e ambiente de descompressão externo
- Localizado no eixo Paulista
  5 minutos do metro Ana Rosa e Vila Mariana
  Próximo ao parque do Ibirapuera e Aclimação

Aquisição de área hachurada

*Imagens meramente ilustrativas

Imóveis – Atmosfera Vila Mariana

Próximo à Av. Paulista e com destaque para mobilidade

Saúde	Próximo a **diversos hospitais** referência na cidade
Negócios	Continuação do **eixo Paulista**, uma das principais regiões geradoras de demanda
Ensino	**Proximidade a universidades** como ESPM, Belas Artes e FMU
Acesso	Mobilidade é um destaque da região, **próximo ao metrô, terminal de ônibus** e avenidas relevantes

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Imóveis – Atmosfera Vila Mariana

Unidades de 32,60 m²

Unidades de 26,60 m²

- Plantas inteligentes
- Unidades já decoradas
- Padrão Cyrela

*Imagens meramente ilustrativas

Imóveis – Atmosfera Vila Mariana

Lobby NR

Fitness & Lavanderia

Sauna & Spa

Imóveis – High Line - Iconyc

- Localização: Rua Loefgren, 2.527 – Vila Clementino
  Google Maps: https://bit.ly/2fr4Ben
- Alto Padrão
- Entrega: Mai/23
- Áreas Comuns: Lobby Icônico, Lavanderia, Bar, Fitness, 2 Churrasqueiras, Salão de Festas, Piscina adulto e infantil e Deck Molhado
- Arquitetura diferenciada assinada por MCAA

Aquisição de prédio inteiro

*Imagens meramente ilustrativas

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Imóveis – High Line - Iconyc

Empreendimento com arquitetura diferenciada

- **Lazer** — **6 min de carro** do Parque Ibirapuera
- **Praça** — **Fácil deslocamento,** com acesso rápido a Av. 23 de maio
- **Estilo** — **Arquitetura diferenciada** assinada por MCAA, paisagismo por BENEDITO ABBUD e decoração por Cris Silveira
- **Saúde** — Próximo aos **principais hospitais** de São Paulo

Imóveis – High Line - Iconyc

- Estilo diferenciado
- Prontas para uso
- Padrão Cyrela

Unidades de 32 m²

Unidades de 61 m²

*Imagens meramente ilustrativas

Imóveis – High Line - Iconyc

Unidades de 72 m²

Duplex 92m²

- Plantas inteligentes
- Unidades já decoradas
- Alto Padrão

*Imagens meramente ilustrativas

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Imóveis – High Line - Iconyc

Lobby NR

Piscina Residencial

Quarto

*Imagens meramente ilustrativas

Imóveis – Cyrela For You

- Localização: Rua Carlos Petit, 215 – Vila Mariana
  Google Maps: https://bit.ly/3mpLmKl
- Alto Padrão
- Entrega: Nov/22
- Áreas Comuns: Lobby com pé direito duplo, Pet Place, Fitness, Lavanderia
- Localizado no eixo Paulista
  5 minutos do metro Ana Rosa e Vila Mariana
  Próximo ao parque do Ibirapuera e Aclimação

Aquisição de área hachurada

*Imagens meramente ilustrativas

Imóveis – Cyrela For You

Próximo ao Empreendimento Atmosfera Vila Mariana

Local	Fácil acesso ao **eixo Paulista**
Acesso	Próximo a **estação de metrô e terminal de ônibus**
Saúde	Ao lado de **hospitais de referência** em São Paulo
Estudo	**Proximidade com faculdades** como ESPM, FMU e Belas Artes

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Imóveis – Cyrela For You

Unidades de 25 m²

Unidades de 29 m²

Unidades de 37,5 m²

Excelente Localização

Unidades Modernas

*Imagens meramente ilustrativas

Imóveis – Cyrela For You

Lobby NR

Lavanderia

Espaço Pet

*Imagens meramente ilustrativas

Imóveis – On The Parc

- Localização: Av. Prof. Ascendino Reis, 1.300 – Vila Clementino
  Google Maps:
- Alto Padrão
- Entrega: Set/23
- Áreas Comuns: Fitness, Jardim e Lavanderia
- Experiência de alto padrão ao usuário
- 5 minutos do parque do Ibirapuera

Aquisição de área hachurada

*Imagens meramente ilustrativas

DocuSign Envelope ID: 01603229-4973-4629-937C-7BF63BA45918

Imóveis – On The Parc

Empreendimento de Alto Luxo feito pela Cyrela

Local	Ao lado do **Parque das Bicicletas** e próximo ao **Parque Ibirapuera**
Acesso	Reservado e ao mesmo tempo **perto das maiores avenidas** de São Paulo
Estilo	Empreendimento de **Altíssimo Padrão**
Saúde	Proximidade com os **melhores hospitais** da cidade

Imóveis – On The Parc

- Estilo diferenciado
- Prontas para uso
- Padrão Cyrela

Unidades de 46,33 m²

Unidades de 29,97 m²

*Imagens meramente ilustrativas

Imóveis – On The Parc

Vista	Hall	Piscina

*Imagens meramente ilustrativas

Electronic Record and Signature Disclosure

DocuSign SECURED

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0160322949734629937C7BF63BA45918
Subject: 9326A - Vectis - EVE
Empresa Requisitante: CIVAS
Source Envelope:
Document Pages: 82
Certificate Pages: 4
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 0
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Alessandro Rossi
Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar,
Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes
SP, SP 04794-000
alessandro.rossi@colliers.com
IP Address: 186.204.118.243

Record Tracking

Status: Original
25-Feb-2021 | 15:24

Holder: Alessandro Rossi
alessandro.rossi@colliers.com

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
In Person Signer Events	**Signature**	**Timestamp**
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Sergio Tormin sergio.tormin@vectis.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None)	VIEWED Using IP Address: 189.120.122.87	Sent: 25-Feb-2021 | 15:25 Viewed: 25-Feb-2021 | 16:14

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25-Feb-2021 | 16:14
ID: cddc85b6-1401-4b13-b121-3a5062be0e8a

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	25-Feb-2021 | 15:25
Certified Delivered	Security Checked	25-Feb-2021 | 16:14
Completed	Security Checked	25-Feb-2021 | 16:14
Payment Events	**Status**	**Timestamps**

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 13-May-2019 | 16:09
Parties agreed to: Sergio Tormin

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Avaliação de Imóvel residencial

Laudo de Avaliação

Nº 9.327A/2021

Preparado para:
Vectis Gestão de Recursos LTDA

Referência: Edifício Cyrela For You São Paulo SP

Fevereiro, 2021

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

24 de fevereiro de 2021

Vectis Gestão de Recursos LTDA

Referência: Re-emissão do laudo de Avaliação de Edifício residencial, localizado em São Paulo SP.

Endereço: Rua Carlos Petit, 215- Vila Mariana São Paulo SP.

De acordo com a proposta nº 7.793/2021, assinada na data de 22 de janeiro de 2021, a Colliers realizou uma análise a fim de estimar seu atual Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário .

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria do imóvel devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada para elaboração do laudo 8.522/2020.

Esta se trata da re-emissão do laudo de avaliação que substitui sua versão anterior 9327/21, que por sua vez perde seu efeito. Nesta versão foram fornecidas novas informações sobre o projeto fazendo-se necessário a revisão do campo amostral.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador | CIVAS

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 8
4.3 ZONEAMENTO 9

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 11

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 11

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 26

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 26
7.2 METODOLOGIA 26
7.3 VALOR DE VENDA 26
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 26
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 26
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 30
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA 30
7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA 30

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 33

9. TERMO DE ENCERRAMENTO 34

ANEXOS

I RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
II ELEMENTOS COMPARATIVOS
III TRATAMENTO POR FATORES
IV ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
V DOCUMENTOS
VI PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VII TABELAS PARA AVALIAÇÃO
VIII - DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel residencial em São Paulo SP	
Solicitante	Vectis Gestão de Recursos LTDA
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa de Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário do imóvel, uso interno.
Data de Referência	Fevereiro de 2021
Data da Vistoria	05 de março de 2020
Endereço	Rua Carlos Petit, 215 Edifício Cyrela For You Vila Mariana
Município	São Paulo SP
Área de Terreno	2.079,72 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa	14.897,24 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel residencial
Idade	1 ano (idade estimada)
Estado de Conservação	Novo (A)
Metodologia	Método Comparativo Direto
Valor de Mercado para Venda:	**R$ 21.000.000,00** **(Vinte e um milhões de reais)**

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.793/2021, assinada na data de 22 de janeiro de 2021, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Carlos Petit, 215 Vila Mariana São Paulo SP, referente à data-base de Fevereiro de 2021 para Vectis Gestão de Recursos LTDA

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário do referido imóvel localizado em São Paulo SP, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Valor de Venda e do *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de marcação do patrimônio do fundo imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered* e nas normas do , nos seus pronunciamentos 101 *Scope of Work, 102 Implementation e 103 Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para venda do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

As bases de valores adotadas foram a do Fair Value, definido pelo *Red Book* como:

A principal base de valor adotada foi a do **Valor de Mercado para Venda**, definido pelo *Red Book* *O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida,* [1]

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

[1] *Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."* **Red Book**.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Vistoria

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do *RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors*.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos essalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de venda do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Planta do imóvel.
- Cópia da certidão da Matrícula 127.622 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, expedida em 11/02/2020.
- Quadro da ABNT - 12721

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área Privativa
Plantas	14.897,24 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área privativa: 14.897,24 m² conforme plantas;

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Carlos Petit, 215 Vila Mariana
Município Estado	São Paulo SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	Comercial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial
Acessibilidade	Boa

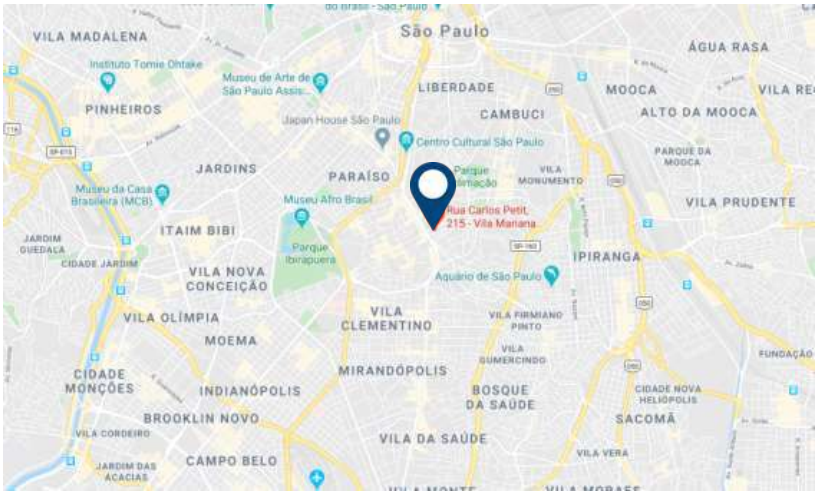


FIGURA 1 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

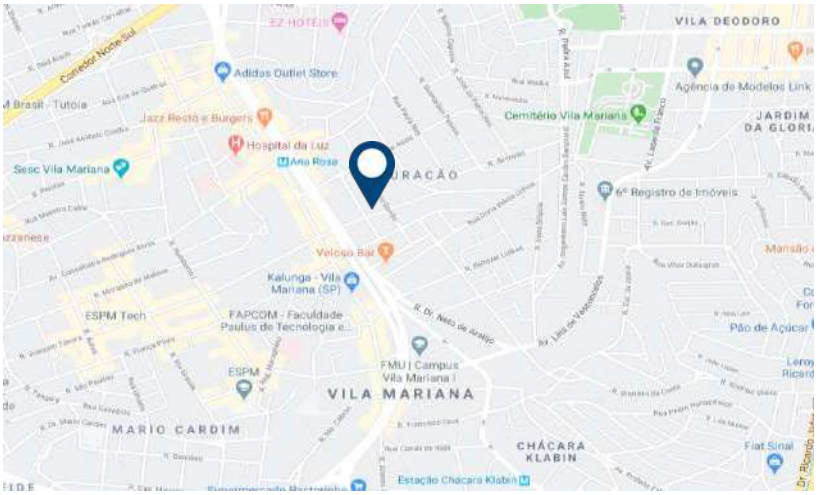


FIGURA 2 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

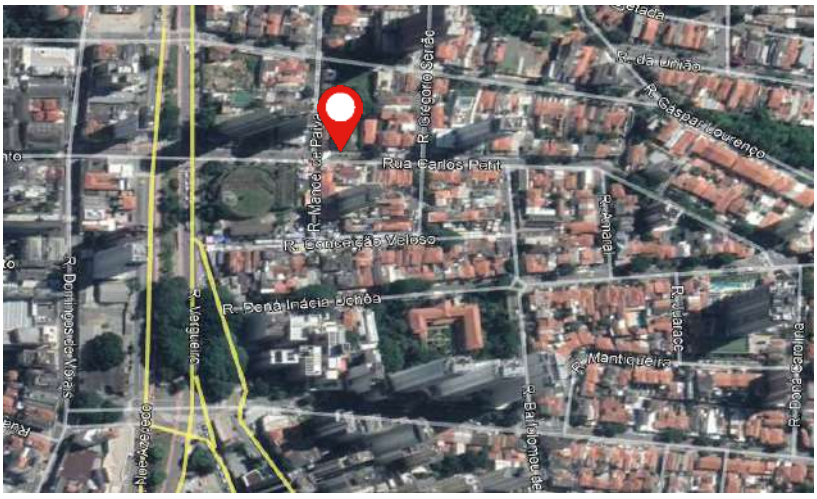


FIGURA 3 VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO *FONTE: GOOGLE EARTH*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características corporativa e residenciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de edifícios corporativos, comércios de serviços.

Há fácil acesso para a estação Vila Mariana do metrô

O bairro conta com uma infraestrutura muito, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	7 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Metrô, linhas de ônibus que circulam pelas vias em seu entorno e Terminal Rodoviário do Plano Piloto
Principais Vias de Acesso:	Av. 23 de Maio, Avenida Rubem Berta e Rua Dr. Afonso Baccari
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Comercial
Pontos de Destaque:	Parque do Ibirapuera, Shopping Metrô Santa Cruz, Colégio Marista Arquidiocesano,

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de São Paulo, que é regido pela Lei Complementar 726/06, o imóvel em estudo se encontra em uma zona ZEU, conforme mapa abaixo:

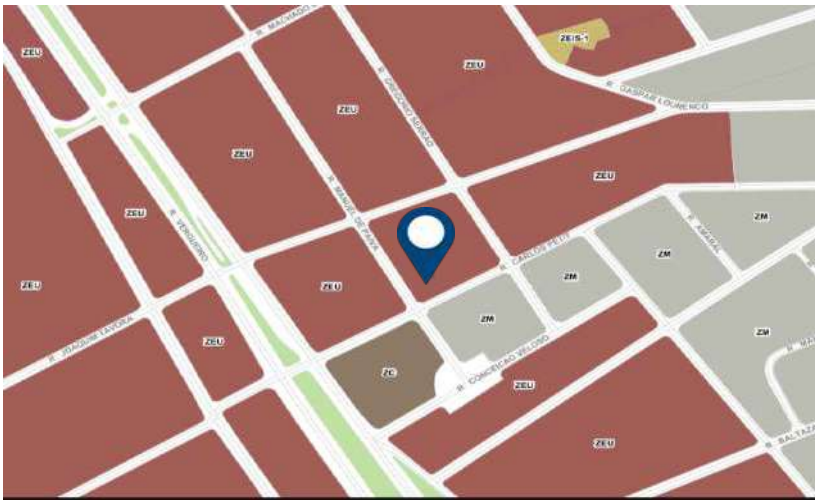


FIGURA 4 MAPA DE ZONEAMENTO *FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO- SP*

Para tal, são permitidos os usos comercial, residencial e serviços e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,0 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo 4,0 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação 70 % da área do terreno
- Taxa de Permeabilidade 20% da área do terreno

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	29,43 m de frente para a rua Gregório Serrão (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	2.079,72 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Rua Carlos Petit
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O primeiro semestre de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como "não essenciais" ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. A queda foi puxada principalmente pela redução das atividades industriais e no setor de serviços.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atinge, no trimestre maio-junho-julho, 13,8% da população, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 0,70% no mês de agosto, segundo dados do IBGE. O acumulado em 12 meses se encontra 2,44%, dentro da projeção estimada pelo governo. Contudo, índice Geral de Preços Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M de agosto registrou alta de 2,74%, chegando a uma alta de 13,02% nos últimos 12 meses, com prévia de setembro com alta de 4,34%.

Os efeitos internacionais da crise afetaram a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil. De acordo com dados do Banco Central, no primeiro semestre de 2020 foram registrados US$ 25,3 bilhões de Investimento Direto no País (IDP), contra US$ 32,2 bilhões no primeiro semestre de 2019. Esse valor foi o menor registrado para o período desde 2009.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de -4,81% em 2020 e 3,42% em 2021. O IPCA previsto é de 2,99% para 2020 e 3,10% em 2021, enquanto o IGP-M é de 19,72% para 2020 e 4,32% para 2021. A meta da Taxa Selic deve permanecer em 2,00% em 2020 e é estimada em 2,75 para 2021.

Panorama do Setor

Mesmo com um cenário tão incerto e desafiador, o ano de 2020 trouxe mudanças significativa para o setor da construção civil no Brasil. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em seu último informe, os lançamentos apresentaram um aumento de 114,1% em relação ao trimestre anterior, registrando um total de 42.885 de unidades residenciais lançadas em todas as regiões brasileiras.

O Sudeste é a região em que se teve o maior número de lançamentos e o maior índice de crescimento, com 197,5% em relação ao trimestre anterior, totalizando 27.280 de unidades lançadas até o final do 3º trimestre de 2020, e uma redução de 1,2% na comparação do mesmo período do ano anterior, como a seguir:

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	266	900	1.756	820	850	640	1.536	140,0%	-12,5%
NORDESTE	6.503	4.635	6.950	8.019	3.233	2.823	5.392	91,0%	-22,4%
CENTRO-OESTE	2.351	4.345	2.527	3.400	2.865	3.200	4.183	30,7%	65,5%
SUDESTE	10.145	27.929	27.607	45.121	10.171	9.170	27.280	197,5%	-1,2%
SUL	7.288	6.605	9.079	9.291	5.722	4.196	4.494	7,1%	-50,5%
TOTAL	26.553	44.414	47.919	66.651	22.841	20.029	42.885	114,1%	-10,5%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

O número de vendas de unidades acompanhou, mesmo que em menor intensidade, o crescimento de venda em todo o território nacional. O fechamento do 3º trimestre do ano de

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

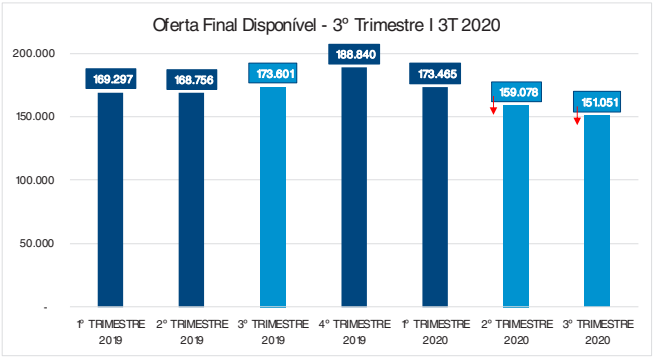
2020, registrou o crescimento de 58,2%, totalizando 20.087 unidades residenciais vendidas em relação ao 2º trimestre de 2020 e um aumento de 24,3% na comparação do mesmo período do ano anterior.

Assim como em lançamentos, a região Sudeste é a maior detentora de vendas, com 28.936 unidades residenciais vendidas e crescimento de 93,3% em relação ao 3º trimestre de 2019, apresentando um aumento de 15,4% na comparação do mesmo período do ano anterior, como apresentado a seguir:

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO									
REGIÃO PESQUISADA	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	706	1.122	1.179	1.033	908	1.073	1.765	64,5%	49,7%
NORDESTE	5.636	6.324	6.080	6.283	6.829	7.007	9.098	29,8%	49,6%
CENTRO-OESTE	3.253	4.205	3.171	3.758	3.212	3.158	5.368	70,0%	69,3%
SUDESTE	14.201	24.142	25.084	34.329	20.300	14.973	28.936	93,3%	15,4%
SUL	7.568	7.802	8.399	8.841	8.804	8.279	9.410	13,7%	12,0%
TOTAL	31.364	43.595	43.913	54.244	40.053	34.490	54.577	58,2%	24,3%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Entende-se que há maior crescimento de unidades residenciais vendidas do que lançadas o que resulta na diminuição da oferta final, apresentando 5,0% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 13,0% em relação ao mesmo trimestre de 2019.



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

O estoque na região do Sudeste diminuiu durante todo o ano de 2020, apresentando uma variação de -3,7%% em relação ao 2º trimestre e uma redução de -8,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, como apresentado a seguir:

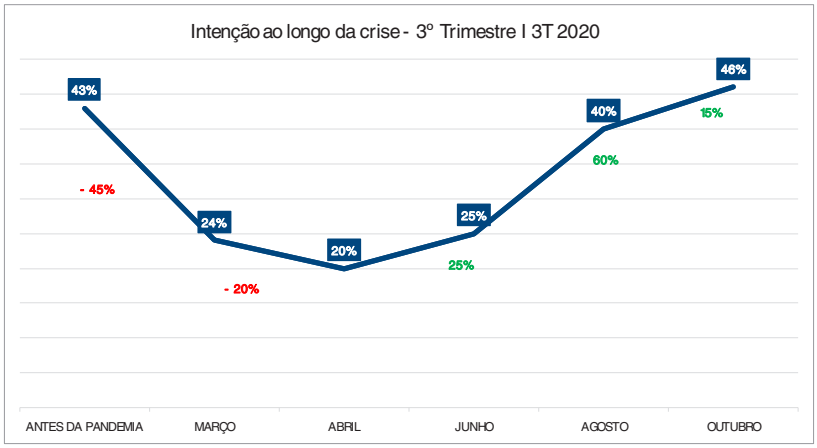
DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

REGIÃO PESQUISADA	OFERTA FINAL DISPONÍVEL POR REGIÃO								
	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	5.808	5.449	6.127	6.376	6.207	5.727	5.498	-4,0%	-10,3%
NORDESTE	39.107	38.328	40.129	42.290	40.082	36.624	36.063	-1,5%	-10,1%
CENTRO-OESTE	18.350	17.902	17.000	16.470	15.499	15.574	14.361	-7,8%	-15,5%
SUDESTE	59.888	62.113	64.052	76.632	67.059	61.129	58.850	-3,7%	-8,1%
SUL	46.144	44.964	46.293	47.072	44.618	40.024	36.279	-9,4%	-21,6%
TOTAL	169.297	168.756	173.601	188.840	173.465	159.078	151.051	-5,0%	-13,0%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Do período de março de 2020 até novembro de 2020 a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) realizou uma pesquisa estratégica com objetivo de verificar as intenções de compras de imóveis ao longo da crise atual por conta do Corona Vírus. Foram entrevistados pouco mais de 2.000 consumidores no período de tempo citado anteriormente.

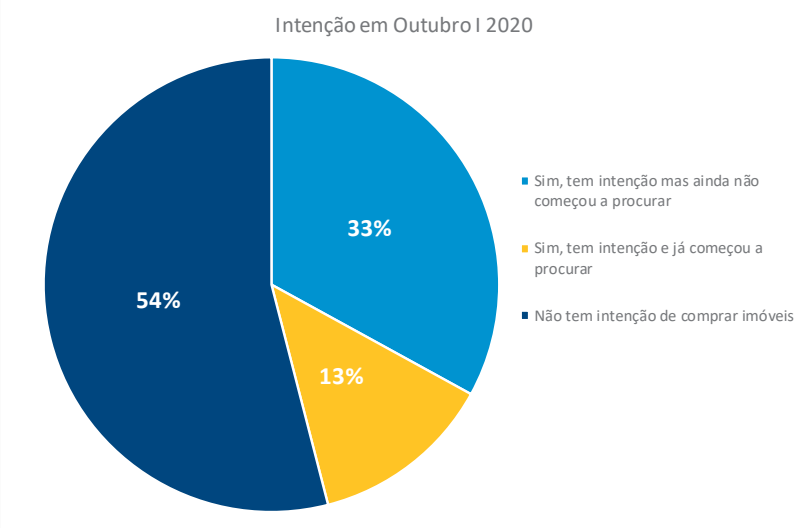


FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

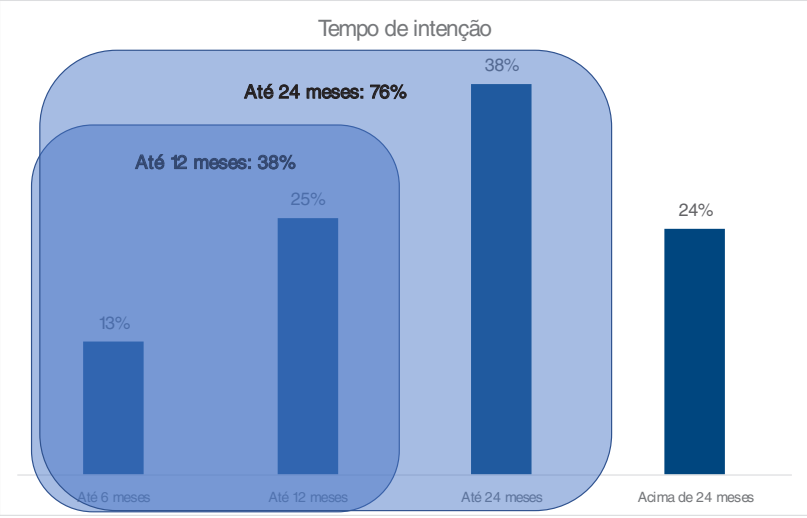
Através da pesquisa foi possível concluir que 46% dos entrevistados tem a intenção de comprar imóvel nos próximos 2 anos.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



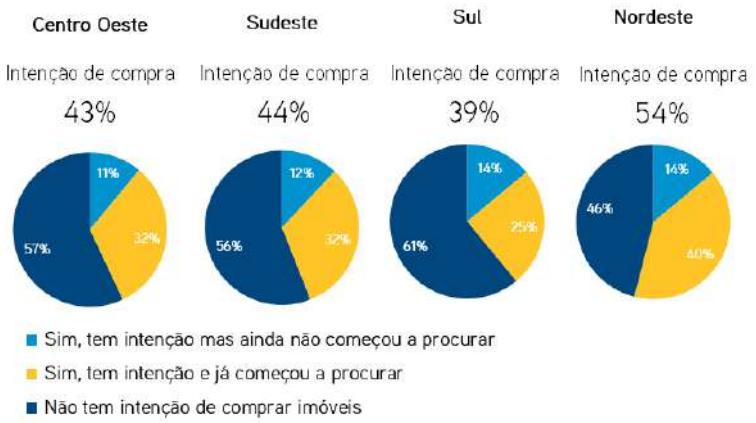
FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Nos gráficos abaixo é possível observar a intenção de compra dos consumidores entrevistados pelo estudo. Um destaque para região Nordeste que possui 54% das intenções de compra de imóveis.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Economia Compartilhada

De acordo com estudos realizados pela FOHB (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil) nos últimos anos, com o advento da evolução tecnológica e a conectividade à palma das mãos, nasceu um novo nicho de mercado, que tem como objetivo otimizar a ocupação de imóveis que poderiam ser fonte geradora de renda. A economia compartilhada tem como origem o comportamento das novas gerações, o qual está mais ligado à cultura do uso, e não da posse. O consumo colaborativo, tem como pilares:

- redistribuição de recursos subutilizados, para proprietários e consumidores com baixa interferência de intermediários;
- estilo de vida colaborativo, em que pessoas com mesmos hábitos compartilham recursos;
- sistema de produtos e serviços, forma em que o consumidor paga pelo uso temporário.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 4 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2020.

Aliado ao grande estoque de unidades residenciais no mercado nacional, fruto da queda de vendas no setor da construção civil nos últimos anos e ao desemprego que atingiu patamares recordes, empresas identificaram a oportunidade de geração de renda com a locação de unidades não vendidas, tendo em vista que o consumidor estava com dificuldades para realizar financiamentos de moradia.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Com o tempo, foi possível verificar que o perfil de consumidor que não tem interesse ou condições financeiras para comprar um imóvel vem aumentando, de modo que este mercado demonstra potencial de crescimento.

Com relação ao mercado de hospedagem, a economia compartilhada fez com que em um curto espaço de tempo, se criasse e desenvolvesse uma nova alternativa de hospedagem, considerando as plataformas para locação de imóveis ou quartos, sejam para pernoite ou por temporada. O grande foco é para a autonomia dos consumidores e a baixa influência do intermediário. Outro diferencial é com relação à experiência do usuário, o qual deixa de ser somente um hóspede e passa a ter a perspectiva de moradores locais, proporcionando uma imersão cultural mais apurada em sua visita.

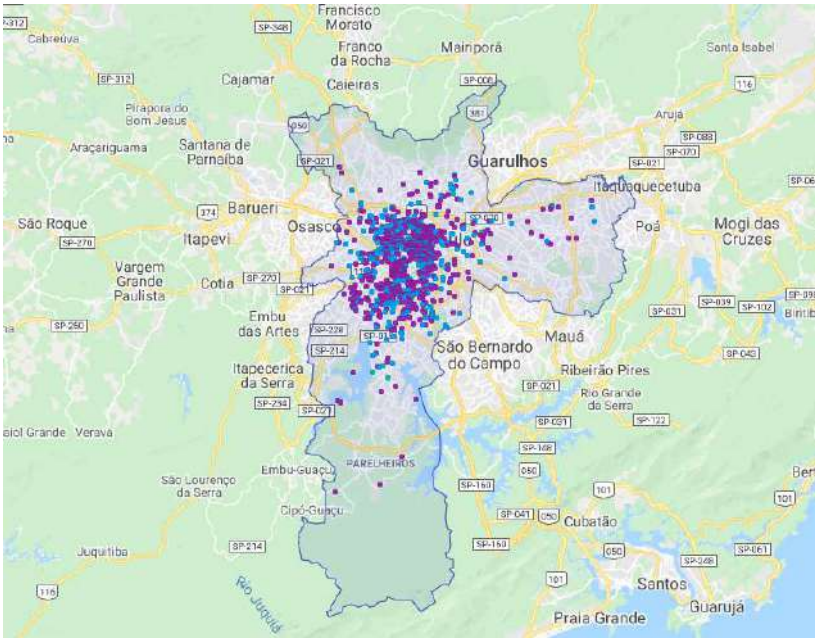
Perspectivas de mercado

Estudos realizados pelo Ministério do Turismo apontam as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro como sendo as que mais recebem turistas estrangeiros no país e estão entre os 30 centros urbanos mais importantes do mundo. A capital paulista, no entanto, é a que mais recebe eventos internacionais. Tanto o turismo de negócios quanto o de lazer geram produção de consumo e exaltam experiências ligadas as características locais. Desta forma, é de se esperar que a oferta de hospedagens se concentre em regiões mais centrais e turísticas das capitais.

O levantamento realizado para a cidade de São Paulo demonstra exatamente isso. As regiões mais periféricas contam com um número tímido de acomodações, enquanto regiões mais adensadas e com maior fluxo de pessoas contam com maiores concentrações de hospedagens.

Tendo isso como ponto de partida, entende-se que localizações mais centralizadas, e que possuam centro de convenções, escritórios, museus e parques, sejam locais com maior atratividade para o turista que busca por este serviço. A seguir estão demonstradas as localizações das unidades disponibilizadas pelas empresas Airbnb e Vrbo.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0



MAPA 1 DISPONIBILIDADE DE HOSPEDAGENS SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

O levantamento mostra que do total de 14.325 unidades disponíveis para hospedagens tem-se 60% de propriedades inteiras, 36% de quartos individuais e 4% de quartos compartilhados.

Ainda é possível especificar a distribuição por tipologia de acomodação, conforme a seguir:

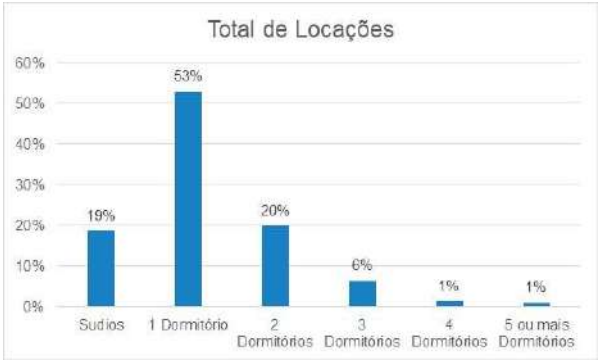


GRÁFICO 2 TOTAL DE LOCAÇÕES SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vale destacar que o crescimento do setor é contínuo, sendo no último ano de cerca de 17%. Se levado em consideração o primeiro trimestre de 2020, o crescimento na atividade de locações foi de 5%.

GRÁFICO 3 TOTAL DE LOCAÇÕES SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

No mercado de economia compartilhada para hospedagens é possível localizar amostras com tipologias distintas.

Considerando o perfil dos imóveis a serem adquiridos pelo FII, foi possível identificar, por amostragem, que a região de influência possui ofertas de apartamentos compartilhados com diárias entre R$ 270,00 e R$ 400,00, conforme a seguir:

Apartamento inteiro

1

R$ 320

Vila Olímpia

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento inteiro

1

R$ 320

Vila Nova Conceição

Apartamento inteiro

1

R$ 330

Sumarezinho

Apartamento Inteiro

1

R$ 311

Pinheiros

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento Inteiro

1

R$ 295

Vila Olímpia

Apartamento inteiro

1

R$ 250

Vila Olímpia

Apartamento inteiro

1

R$ 362

Cidade Jardim

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento inteiro

1

R$ 394

Faria Lima

Apartamento inteiro

1

R$ 360

Jardim Paulista

Apartamento inteiro

1

R$ 300

Sumarezinho

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Studio

1

R$ 299

Faria Lima

Apartamento inteiro

1

R$ 250

Vila Olímpia

Tais variações ocorrem em função do estado de conservação, idade, padrão e localização dos imóveis. Vale ressaltar que os imóveis a serem adquiridos pelo FII possuem padrão construtivo e localização semelhantes, porém com construções mais modernas e, portanto, deverão apresentar maior atratividade em relação à concorrência.

Panorama Local

A Vila Mariana possuí um perfil comercial, ocupada por escolas, faculdades e comércio. Além disso como atrativo turístico e cultural, teatros, parques, clubes, cinemas, shoppings, museus, etc.

O bairro está localizado próximo as estações Ana Rosa, Paraíso e Vila Mariana do Metrô de São Paulo (linha verde). Também se localiza no bairro a maior parte das dependências da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp), a Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e o Parque do Ibirapuera.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Mercado imobiliário local

A de se observar que o mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

Observando a oferta de flats na região encontram-se com dimensões entre 17,00 m² a 140,00 m² de área e valores ofertados que variam de R$ 9.226,65 / m² a R$ 18.823,53 / m² para venda, com variação ligada à variação ligada à localização, padrão do edifício, além do tamanho.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Alta
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Público-alvo Venda:	Investidores e empresas de grande porte

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo e nas normas do , nos seus pronunciamentos *101 Scope of Work, 102 Implementation* e *103 Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor de venda a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de venda é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE VENDA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis industriais disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 10 (dez) elementos comparativos que compõem o Anexo II Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. Índices Locais, do Anexo VII Tabelas para Avaliação do Anexo VII Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I Características da Via, II Melhoramentos Públicos e III Características de Ocupação.

IV. Outros Fatores

Se forem acrescentados outros como zoneamento, p. ex, apresentar aqui

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I Características da Via e do Grupo II Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = $\frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for inferior a 30%

ou,

Fa = $\frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for superior a 30%

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, contina-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

Fpc = 1 + (((PdAVA PdCOMP) / PdCOMP)) x pc)

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/ Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7** do **Anexo VII Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} \quad FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de venda do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de venda do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

O valor das vagas foi estimado em R$ 60.000,00 /vaga, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	29,96 m²
Índice de Local:	250,11
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	1
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,992
Cota-parte de construção:	80%
Cota-parte de terreno:	20%

Nota: como existem áreas distintas entre as unidades estudadas, utilizou-se a área média. Posteriormente, aplicou-se o fator área para correção de valores para cada unidade.

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Venda: R$ 14.563,96 /m²

7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela área privativa do imóvel, e somando-se ao resultado o produto da quantidade de vagas de garagem pelo valor unitário de venda de cada uma delas, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: (Valor Unitário de Venda x Área privativa do imóvel) + (Valor Unitário da Vaga x Número de Vagas).

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

#	Final	Área (m²)	Unitário	Fator Área	Unitário Ajustado	Valor de Mercado
1	1	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
2	2	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
3	3	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
4	4	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
5	5	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
6	10	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
7	11	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
8	12	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
9	13	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
10	14	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
11	15	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
12	1	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
13	2	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
14	3	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
15	4	24,50	14.563,96	1,052	R$ 15.315,22/ m²	375.200,00
16	5	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
17	6	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
18	7	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
19	8	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
20	9	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
21	10	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
22	11	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
23	12	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
24	13	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
25	14	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
26	15	25,50	14.563,96	1,041	R$ 15.162,81/ m²	386.700,00
27	1	25,00	14.563,96	1,046	R$ 15.238,06/ m²	381.000,00
28	2	25,00	14.563,96	1,046	R$ 15.238,06/ m²	381.000,00
29	3	25,00	14.563,96	1,046	R$ 15.238,06/ m²	381.000,00
30	4	25,00	14.563,96	1,046	R$ 15.238,06/ m²	381.000,00
31	5	29,00	14.563,96	1,008	R$ 14.683,02/ m²	425.800,00
32	6	29,00	14.563,96	1,008	R$ 14.683,02/ m²	425.800,00
33	7	29,00	14.563,96	1,008	R$ 14.683,02/ m²	425.800,00
34	8	29,00	14.563,96	1,008	R$ 14.683,02/ m²	425.800,00
35	9	36,00	14.563,96	0,955	R$ 13.910,39/ m²	500.800,00
36	10	36,00	14.563,96	0,955	R$ 13.910,39/ m²	500.800,00
37	11	36,00	14.563,96	0,955	R$ 13.910,39/ m²	500.800,00
38	12	37,00	14.563,96	0,949	R$ 13.815,43/ m²	511.200,00
39	13	37,50	14.563,96	0,945	R$ 13.769,15/ m²	516.300,00
40	14	37,50	14.563,96	0,945	R$ 13.769,15/ m²	516.300,00
41	15	37,50	14.563,96	0,945	R$ 13.769,15/ m²	516.300,00
42	1	37,50	14.563,96	0,945	R$ 13.769,15/ m²	516.300,00
43	2	46,50	14.563,96	0,947	R$ 13.785,28/ m²	641.000,00
44	3	46,50	14.563,96	0,947	R$ 13.785,28/ m²	641.000,00
45	4	46,50	14.563,96	0,947	R$ 13.785,28/ m²	641.000,00
46	5	46,50	14.563,96	0,947	R$ 13.785,28/ m²	641.000,00
47	6	46,50	14.563,96	0,947	R$ 13.785,28/ m²	641.000,00
48	7	46,50	14.563,96	0,947	R$ 13.785,28/ m²	641.000,00
					Total	21.033.700,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R$ 21.000.000,00

(Vinte e um milhões de reais)

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda R$ 21.000.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a venda do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Venda: R$ 21.000.000,00

(Vinte e um milhões de reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 34 (trinta e quatro) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador | CIVAS

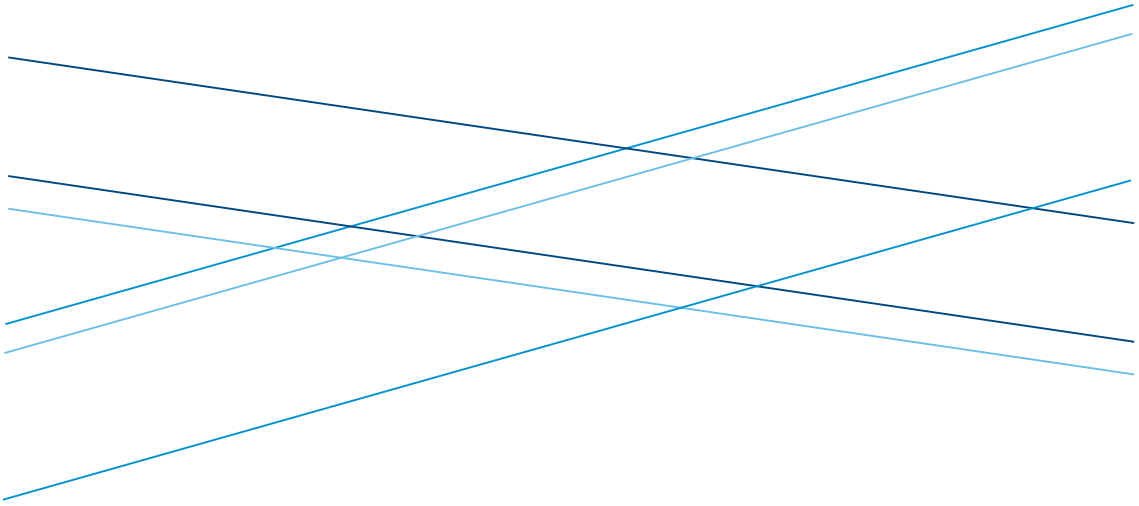
DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo I

Relatório Fotográfico

(Março de 2020)



colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vista do acesso ao imóvel

Vista do acesso ao imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vista do acesso ao imóvel

Vista da fachada do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

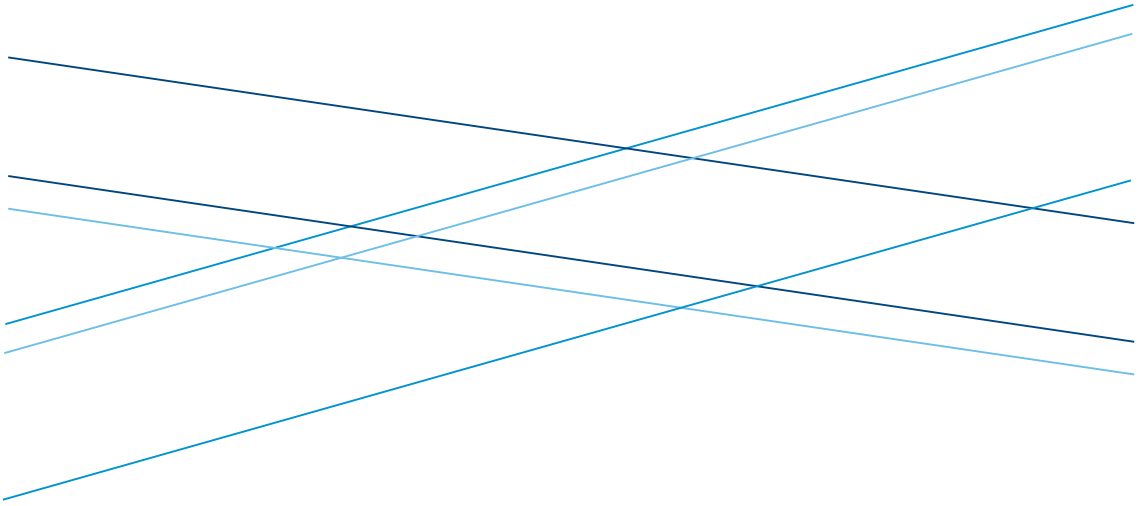
Vista interna do imóvel

Vista interna do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo II

Elementos Comparativos



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

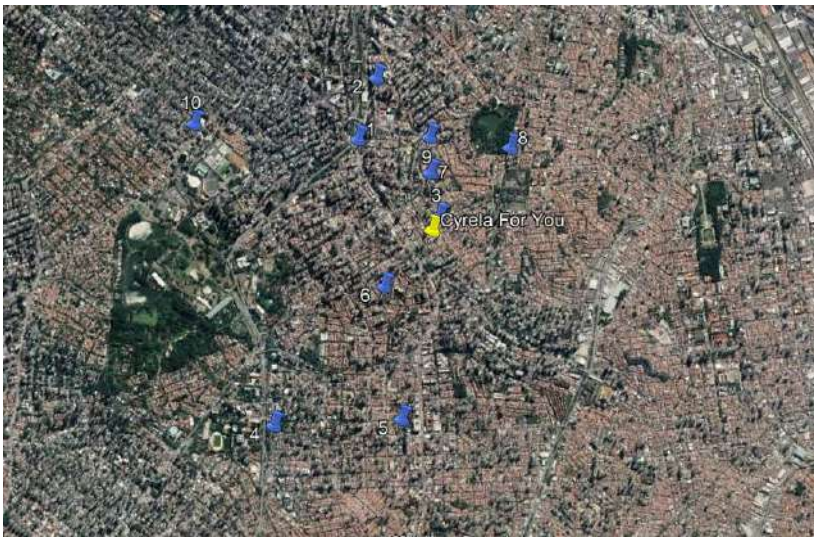
COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

#	Endereço	Área Construída	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Rua Carlos Petit, 215	29,96 m²	0	N/A	N/A	1	A	0,992	3,066	R$ 14.552,74/ m²	N/A
1	Rua Doutor Nicolau de Souza Queiroz, 467	44,00 m²	1	R$ 650.000,00	Oferta	1	A	0,992	2,652	R$ 14.772,73/ m²	Victor Akira - (11) 98382-5470
2	Rua Vergueiro 1009	17,00 m²	0	R$ 320.000,00	Oferta	2	A	0,983	3,480	R$ 18.823,53/ m²	Antônio Filho - (11) 99163-9851
3	Rua Joaquim Távora, 128	140,00 m²	2	R$ 1.600.000,00	Oferta	1	A	0,992	2,652	R$ 11.428,57/ m²	Tarjab - (11) 3181-6082
4	Rua Loefgren, 1400	19,60 m²	1	R$ 276.407,00	Oferta	1	A	0,992	2,652	R$ 14.102,40/ m²	Vitacon - (11) 97506-5592
5	Rua Cláudio da Mota, 84	44,00 m²	1	R$ 636.355,05	Oferta	1	A	0,992	3,066	R$ 14.462,61/ m²	Huma - Rafael - (11) 3665-4409
6	Alameda Ferrão Cardim, 84	33,00 m²	0	R$ 629.000,00	Oferta	1	A	0,992	3,480	R$ 19.060,61/ m²	Diálogo - Mel - (11) 95020-5562
7	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3308	38,10 m²	0	R$ 641.700,00	Oferta	1	A	0,992	3,480	R$ 16.842,52/ m²	Barbara - Wesley - (11) 94579-3572

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando:

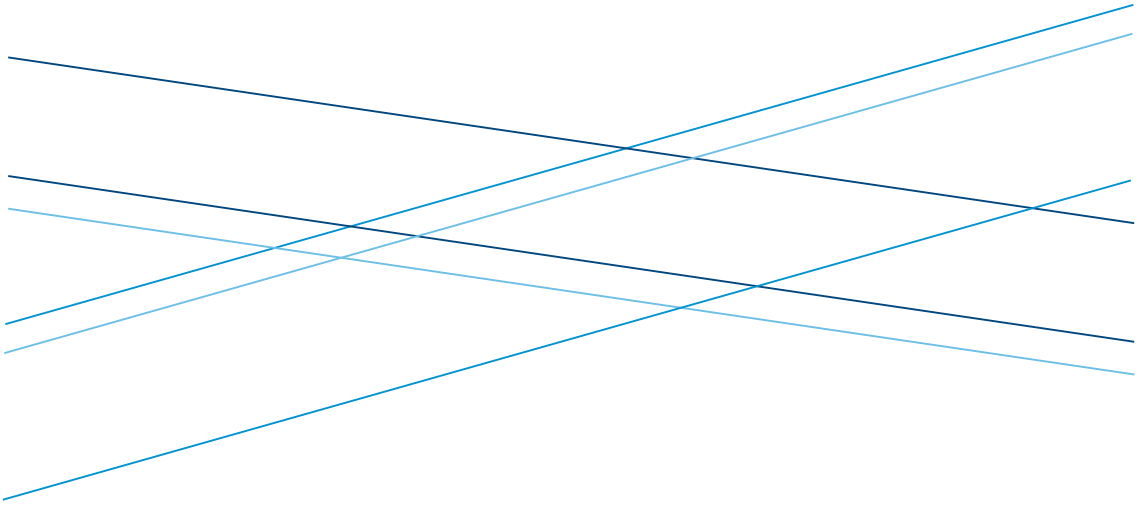


DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo III

Tratamento por Fatores



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Venda:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construttivo	Fator de Depreciação	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	13.295,450	1,058	1,049	1,125	1,000	1,232	R$ 16.379,99/m²
2	16.941,180	1,005	0,932	0,905	1,007	0,849	R$ 14.383,06/m²
3	10.285,710	1,032	1,213	1,125	1,000	1,370	R$ 14.091,42/m²
4	12.692,160	1,048	0,948	1,125	1,000	1,121	R$ 14.227,91/m²
5	13.016,350	1,054	1,049	1,000	1,000	1,103	R$ 14.357,03/m²
6	17.154,550	0,942	1,024	0,905	1,000	0,871	R$ 14.941,61/m²
7	15.158,270	0,928	1,062	0,905	1,000	0,895	R$ 13.566,65/m²

** Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada*

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	101.947,69
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	14.563,96
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	10.194,77
Limite Superior:	18.933,14
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	101.947,69
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	14.563,96

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/ n)

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	7
Número de Graus de Liberdade:	6
Tabela t (tc de Student):	1,44
Desvio-padrão (R$/m²):	898,79
Limite Inferior (R$/m²):	14.074,77
Limite Superior (R$/m²):	15.053,14

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não

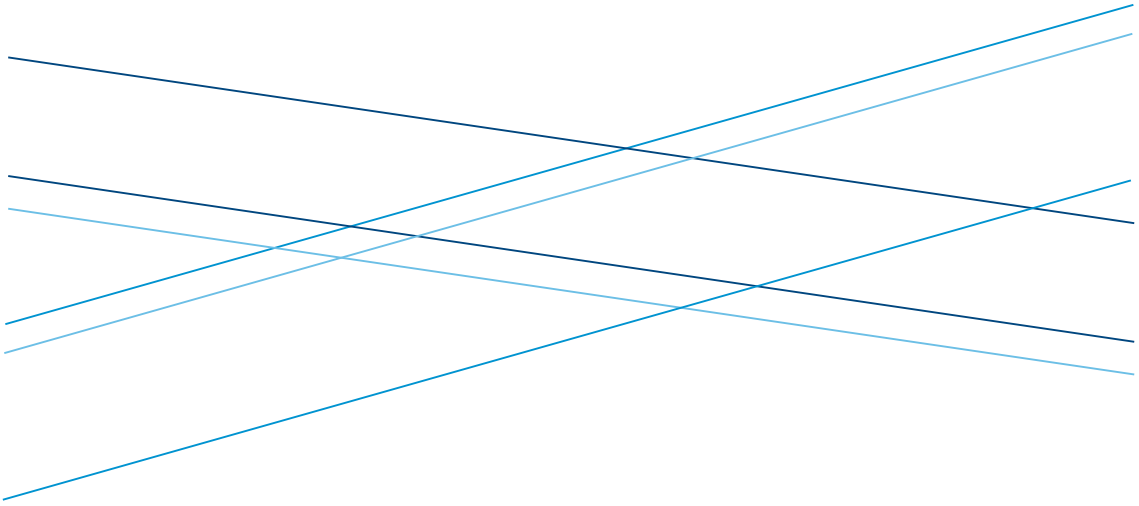
CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	13.566,65
Limite Superior (R$/m²):	16.379,99
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	13.566,65
Limite Superior (R$/m²):	16.379,99

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo IV

Especificação da Avaliação



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	X	5		3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a	

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO **10**

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO **III**

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Grau de Precisão

Método Comparativo

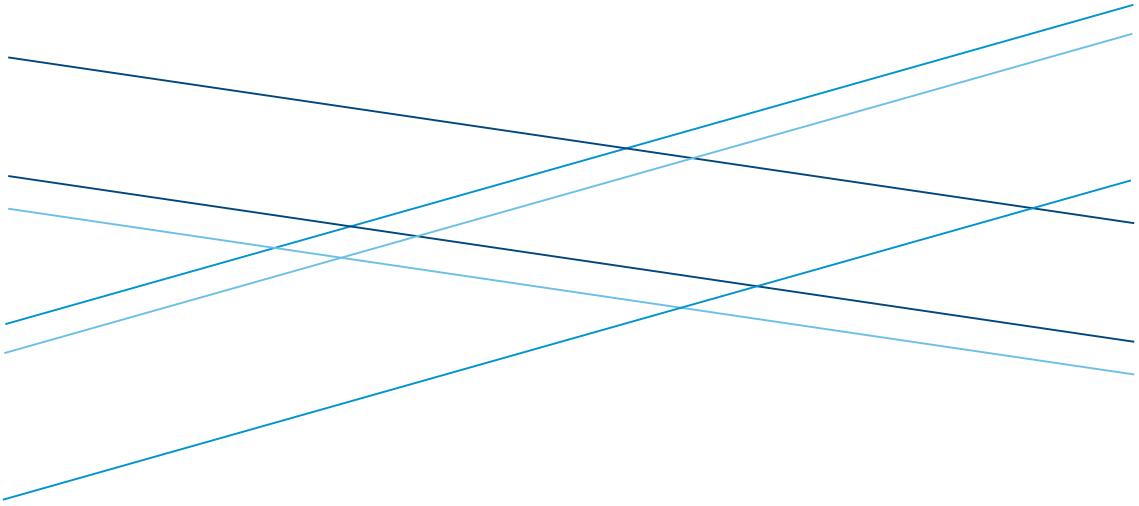
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	14.074,77
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	15.053,14
Amplitude (R$/m²):	978,37
Média (R$/m²/mês):	14.563,96
Amplitude/Média:	7%
Grau de Precisão	III

GRAU III	
GRAU II	
GRAU I	
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo V

Documentos



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

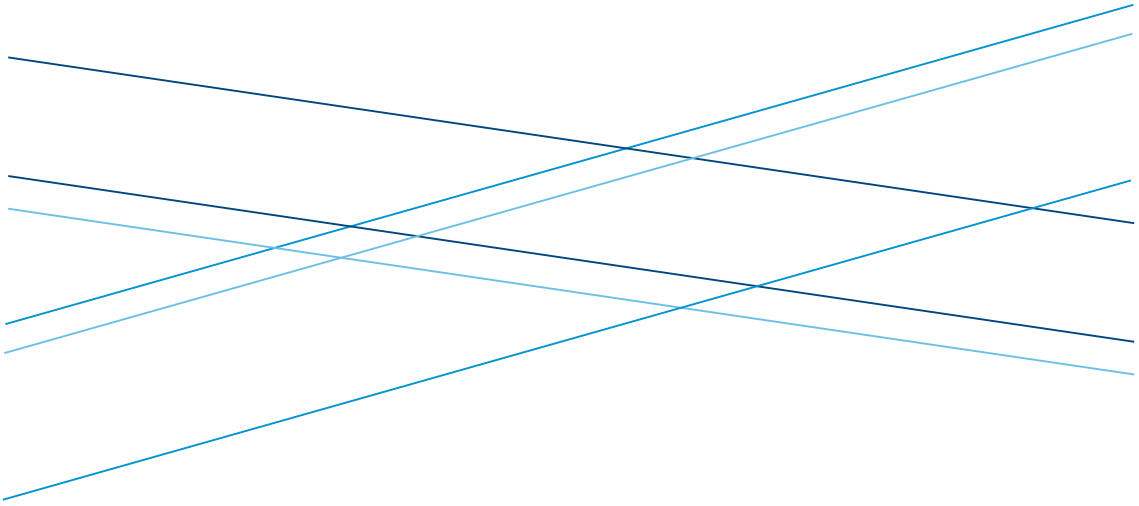
A cópia da documentação foi recebida, porém não foi anexada neste laudo devido sua extensão. Em caso de a mesma encontra-se disponível para consulta.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

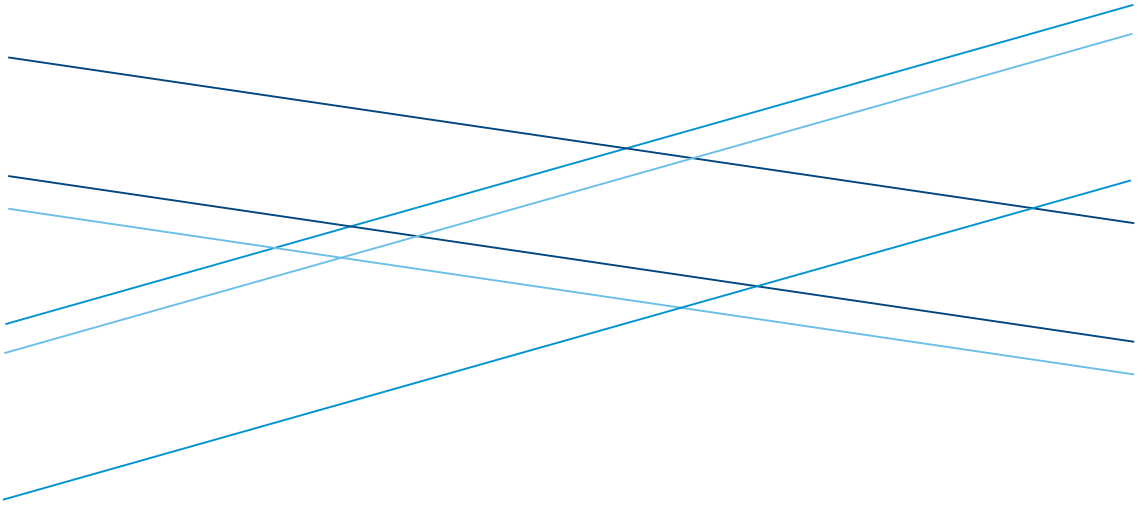
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo VII

Tabelas para Avaliação



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 1 Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/ Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Asfalto/ Concreto Liso	20
Paralelepípedo/ Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70 0,78 0,85
Classe Média-Baixa	0,93 1,00
Classe Média	1,13 1,25
Classe Média-Alta	1,38 1,50
Classe Alta	1,75 2,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/ Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/ SP: 2011

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 3 Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 5 Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 7 Fator k

Idade	Estado de Conservação -Ec								Idade	Estado de Conservação -Ec							
em %	A	B	C	D	E	F	G	H	em %	A	B	C	D	E	F	G	H
da Vida	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%	da Vida	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9546	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5072	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3795	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8656	0,8630	0,8440	0,7956	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3107	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3407	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8407	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8206	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7612	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7376	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3412	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,0772	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6996	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6446	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0146	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6249	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo VIII

Declaração

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Ref: Avaliação do imóvel na Rua Carlos Petit, 215- Vila Mariana São Paulo SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/ SP.
- Fábio Sodeyama e Paula Casarini não vistoriaram o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Avaliação de Imóvel residencial

Laudo de Avaliação

Nº 9.328A/2021

Preparado para:
Vectis Gestão de Recursos LTDA

Referência: Edifício Atmosfera São Paulo SP

Fevereiro, 2021

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

24 de fevereiro de 2021

Vectis Gestão de Recursos LTDA

Referência: Re-emissão do laudo de Avaliação de Edifício residencial, localizado em São Paulo SP.

Endereço: Rua Gregório Serrão, 232- Vila Mariana São Paulo SP.

De acordo com a proposta nº 7.793/2021, assinada na data de 22 de janeiro de 2021, a Colliers realizou uma análise a fim de estimar seu atual Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário .

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria do imóvel devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada para elaboração do laudo 8.523/2020.

Esta se trata da re-emissão do laudo de avaliação que substitui sua versão anterior 9327/21, que por sua vez perde seu efeito. Nesta versão foram fornecidas novas informações sobre o projeto fazendo-se necessário a revisão do campo amostral.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador | CIVAS

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 8
4.3 ZONEAMENTO 9

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 11

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 11

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 26

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 26
7.2 METODOLOGIA 26
7.3 VALOR DE VENDA 26
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 26
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 26
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 30
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA 30
7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA 30

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 34

9. TERMO DE ENCERRAMENTO 35

ANEXOS

I RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
II ELEMENTOS COMPARATIVOS
III TRATAMENTO POR FATORES
IV ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
V DOCUMENTOS
VI PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VII TABELAS PARA AVALIAÇÃO
VIII - DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel residencial em São Paulo SP	
Solicitante	Vectis Gestão de Recursos LTDA
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa de Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário do imóvel, uso interno.
Data de Referência	Fevereiro de 2021
Data da Vistoria	05 de março de 2020
Endereço	Rua Gregório Serrão, 232 Edifício Atmosfera Vila Mariana
Município	São Paulo SP
Área de Terreno	2.973,03 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa	25.705,33 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel residencial
Idade	1 ano (idade estimada)
Estado de Conservação	Novo (A)
Metodologia	Método Comparativo Direto
Valor de Mercado para Venda:	**R$ 48.700.000,00** **(Quarenta e oito milhões e setecentos mil reais)**

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.793/2021, assinada na data de 22 de janeiro de 2021, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Gregório Serrão, 232 Vila Mariana São Paulo SP, referente à data-base de Fevereiro de 2021 para Vectis Gestão de Recursos LTDA

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário do referido imóvel localizado em São Paulo SP, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Valor de Venda e do *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de marcação do patrimônio do fundo imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered* e nas normas do , nos seus pronunciamentos 101 *Scope of Work, 102 Implementation e 103 Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para venda do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

As bases de valores adotadas foram a do Fair Value, definido pelo *Red Book* como:

A principal base de valor adotada foi a do **Valor de Mercado para Venda**, definido pelo *Red Book* *O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida,* [1]

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

[1] *Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."* **Red Book**.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Vistoria

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do *RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.*

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos essalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de venda do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Planta do imóvel.
- Cópia da certidão da Matrícula 127.782 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, expedida em 11/02/2020.
- Quadro da ABNT - 12721

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área Privativa
Plantas	25.705,33 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área privativa: 25.705,33 m² conforme plantas;

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Gregório Serrão, 232 Vila Mariana
Município Estado	São Paulo SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	Comercial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial
Acessibilidade	Boa

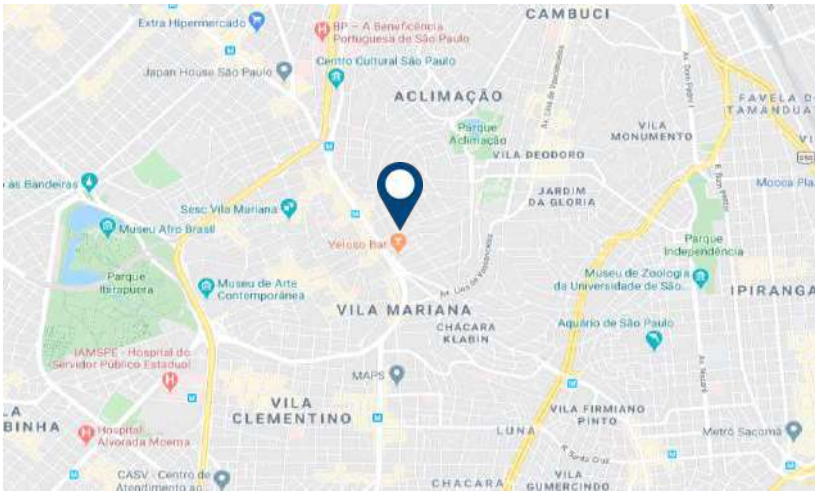


FIGURA 1 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

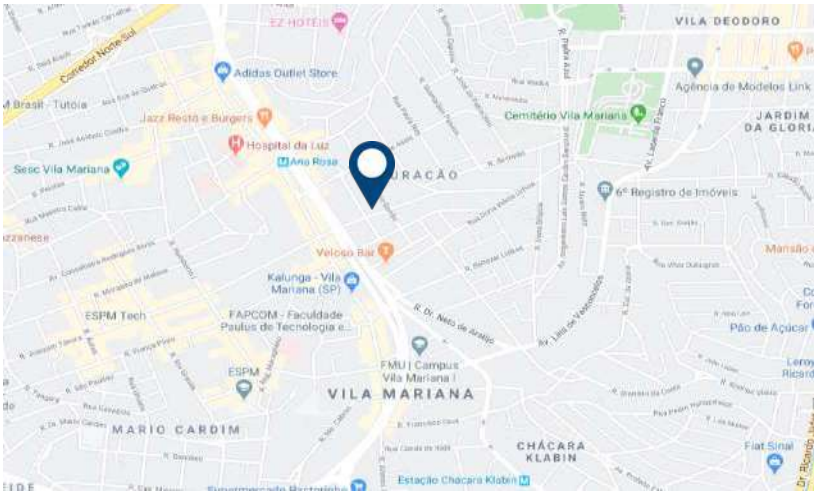


FIGURA 2 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

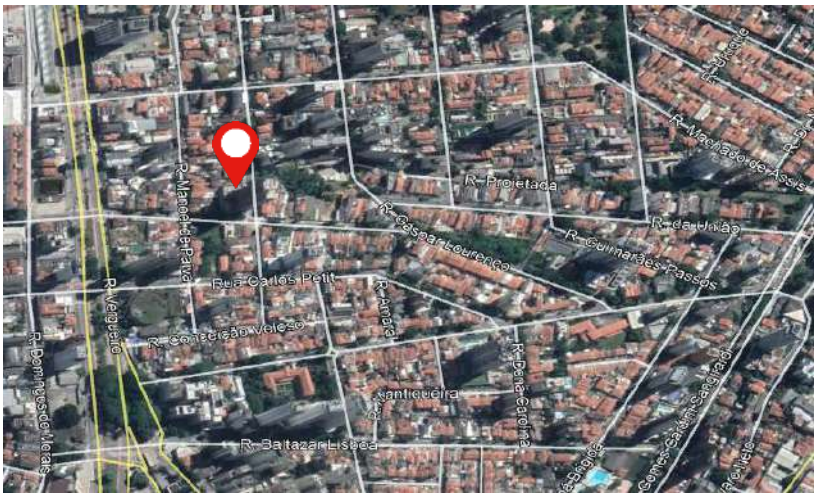


FIGURA 3 VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO *FONTE: GOOGLE EARTH*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características corporativa e residenciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de edifícios corporativos, comércios de serviços.

Há fácil acesso para a estação Vila Mariana do metrô

O bairro conta com uma infraestrutura muito, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	7 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Metrô, linhas de ônibus que circulam pelas vias em seu entorno e Terminal Rodoviário do Plano Piloto
Principais Vias de Acesso:	Av. 23 de Maio, Avenida Rubem Berta e Rua Dr. Afonso Baccari
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Comercial
Pontos de Destaque:	Parque do Ibirapuera, Shopping Metrô Santa Cruz, Colégio Marista Arquidiocesano,

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de São Paulo, que é regido pela Lei Complementar 726/06, o imóvel em estudo se encontra em uma zona ZEU, conforme mapa abaixo:

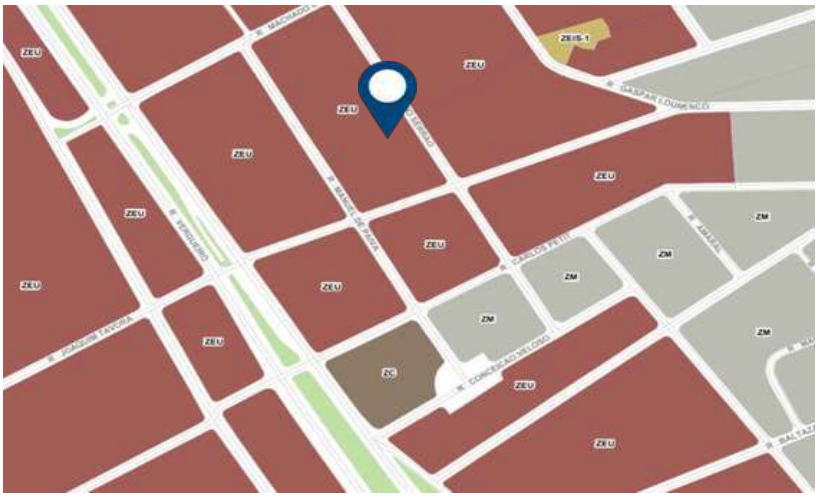


FIGURA 4 MAPA DE ZONEAMENTO *FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO- SP*

Para tal, são permitidos os usos comercial, residencial e serviços e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,0 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo 4,0 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação 70 % da área do terreno
- Taxa de Permeabilidade 20% da área do terreno

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	91,62 m de frente para a rua Gregório Serrão (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	2.973,03 (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Rua Loefgren
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O primeiro semestre de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como "não essenciais" ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. A queda foi puxada principalmente pela redução das atividades industriais e no setor de serviços.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atinge, no trimestre maio-junho-julho, 13,8% da população, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 0,70% no mês de agosto, segundo dados do IBGE. O acumulado em 12 meses se encontra 2,44%, dentro da projeção estimada pelo governo. Contudo, índice Geral de Preços Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M de agosto registrou alta de 2,74%, chegando a uma alta de 13,02% nos últimos 12 meses, com prévia de setembro com alta de 4,34%.

Os efeitos internacionais da crise afetaram a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil. De acordo com dados do Banco Central, no primeiro semestre de 2020 foram registrados US$ 25,3 bilhões de Investimento Direto no País (IDP), contra US$ 32,2 bilhões no primeiro semestre de 2019. Esse valor foi o menor registrado para o período desde 2009.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de -4,81% em 2020 e 3,42% em 2021. O IPCA previsto é de 2,99% para 2020 e 3,10% em 2021, enquanto o IGP-M é de 19,72% para 2020 e 4,32% para 2021. A meta da Taxa Selic deve permanecer em 2,00% em 2020 e é estimada em 2,75 para 2021.

Panorama do Setor

Mesmo com um cenário tão incerto e desafiador, o ano de 2020 trouxe mudanças significativa para o setor da construção civil no Brasil. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em seu último informe, os lançamentos apresentaram um aumento de 114,1% em relação ao trimestre anterior, registrando um total de 42.885 de unidades residenciais lançadas em todas as regiões brasileiras.

O Sudeste é a região em que se teve o maior número de lançamentos e o maior índice de crescimento, com 197,5% em relação ao trimestre anterior, totalizando 27.280 de unidades lançadas até o final do 3º trimestre de 2020, e uma redução de 1,2% na comparação do mesmo período do ano anterior, como a seguir:

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	266	900	1.756	820	850	640	1.536	140,0%	-12,5%
NORDESTE	6.503	4.635	6.950	8.019	3.233	2.823	5.392	91,0%	-22,4%
CENTRO-OESTE	2.351	4.345	2.527	3.400	2.865	3.200	4.183	30,7%	65,5%
SUDESTE	10.145	27.929	27.607	45.121	10.171	9.170	27.280	197,5%	-1,2%
SUL	7.288	6.605	9.079	9.291	5.722	4.196	4.494	7,1%	-50,5%
TOTAL	26.553	44.414	47.919	66.651	22.841	20.029	42.885	114,1%	-10,5%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

O número de vendas de unidades acompanhou, mesmo que em menor intensidade, o crescimento de venda em todo o território nacional. O fechamento do 3º trimestre do ano de

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

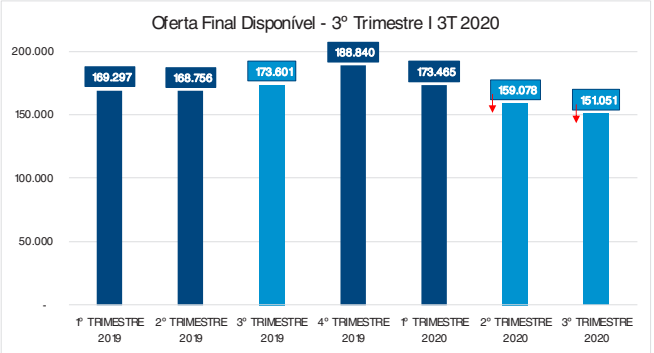
2020, registrou o crescimento de 58,2%, totalizando 20.087 unidades residenciais vendidas em relação ao 2º trimestre de 2020 e um aumento de 24,3% na comparação do mesmo período do ano anterior.

Assim como em lançamentos, a região Sudeste é a maior detentora de vendas, com 28.936 unidades residenciais vendidas e crescimento de 93,3% em relação ao 3º trimestre de 2019, apresentando um aumento de 15,4% na comparação do mesmo período do ano anterior, como apresentado a seguir:

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO									
REGIÃO PESQUISADA	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	706	1.122	1.179	1.033	908	1.073	1.765	64,5%	49,7%
NORDESTE	5.636	6.324	6.080	6.283	6.829	7.007	9.098	29,8%	49,6%
CENTRO-OESTE	3.253	4.205	3.171	3.758	3.212	3.158	5.368	70,0%	69,3%
SUDESTE	14.201	24.142	25.084	34.329	20.300	14.973	28.936	93,3%	15,4%
SUL	7.568	7.802	8.399	8.841	8.804	8.279	9.410	13,7%	12,0%
TOTAL	31.364	43.595	43.913	54.244	40.053	34.490	54.577	58,2%	24,3%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Entende-se que há maior crescimento de unidades residenciais vendidas do que lançadas o que resulta na diminuição da oferta final, apresentando 5,0% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 13,0% em relação ao mesmo trimestre de 2019.



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

O estoque na região do Sudeste diminuiu durante todo o ano de 2020, apresentando uma variação de -3,7%% em relação ao 2º trimestre e uma redução de -8,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, como apresentado a seguir:

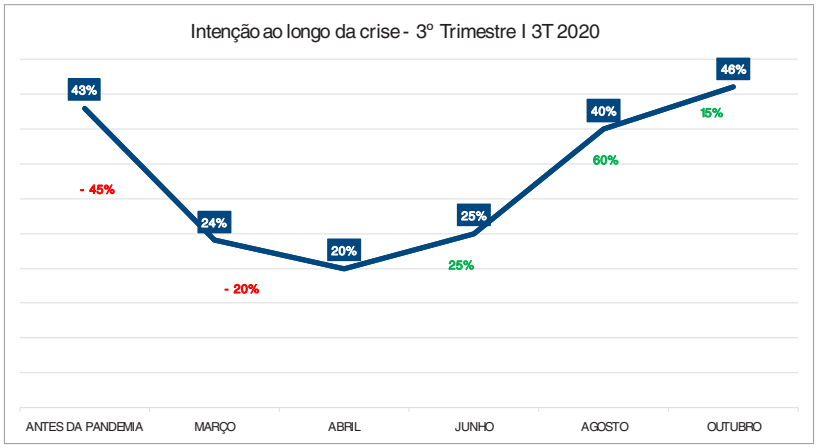
DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

REGIÃO PESQUISADA	OFERTA FINAL DISPONÍVEL POR REGIÃO								
	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	5.808	5.449	6.127	6.376	6.207	5.727	5.498	-4,0%	-10,3%
NORDESTE	39.107	38.328	40.129	42.290	40.082	36.624	36.063	-1,5%	-10,1%
CENTRO-OESTE	18.350	17.902	17.000	16.470	15.499	15.574	14.361	-7,8%	-15,5%
SUDESTE	59.888	62.113	64.052	76.632	67.059	61.129	58.850	-3,7%	-8,1%
SUL	46.144	44.964	46.293	47.072	44.618	40.024	36.279	-9,4%	-21,6%
TOTAL	169.297	168.756	173.601	188.840	173.465	159.078	151.051	-5,0%	-13,0%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Do período de março de 2020 até novembro de 2020 a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) realizou uma pesquisa estratégica com objetivo de verificar as intenções de compras de imóveis ao longo da crise atual por conta do Corona Vírus. Foram entrevistados pouco mais de 2.000 consumidores no período de tempo citado anteriormente.

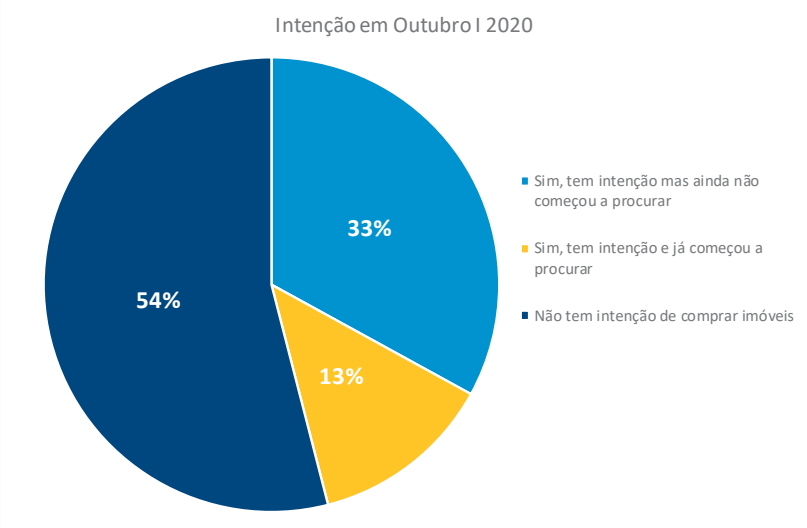


FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

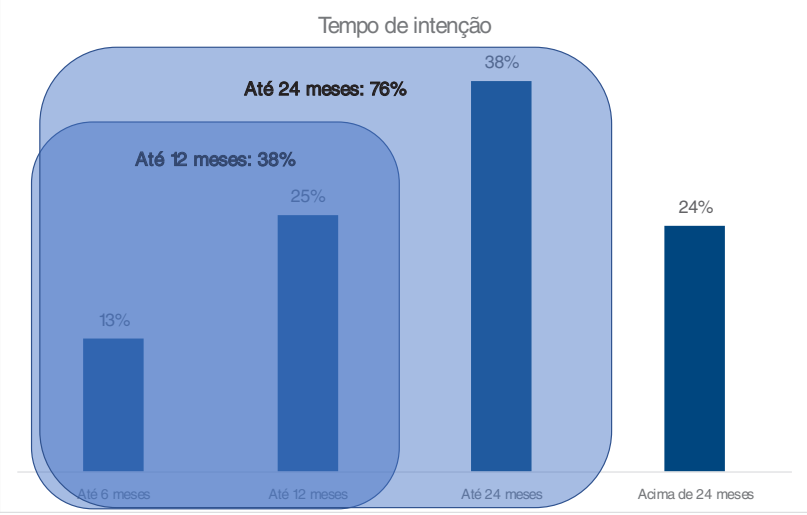
Através da pesquisa foi possível concluir que 46% dos entrevistados tem a intenção de comprar imóvel nos próximos 2 anos.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



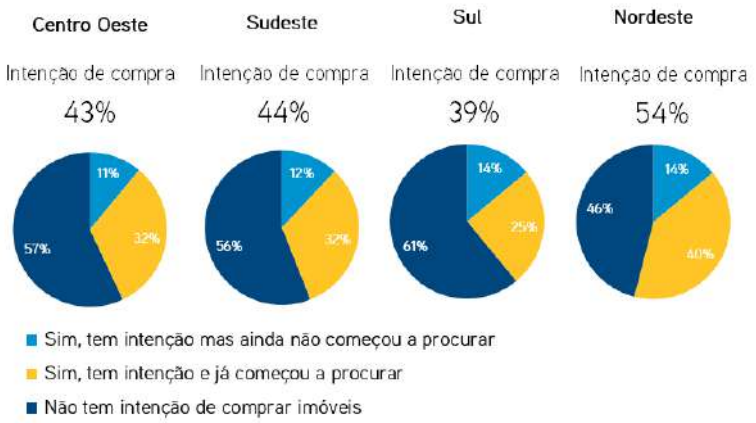
FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Nos gráficos abaixo é possível observar a intenção de compra dos consumidores entrevistados pelo estudo. Um destaque para região Nordeste que possui 54% das intenções de compra de imóveis.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Economia Compartilhada

De acordo com estudos realizados pela FOHB (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil) nos últimos anos, com o advento da evolução tecnológica e a conectividade à palma das mãos, nasceu um novo nicho de mercado, que tem como objetivo otimizar a ocupação de imóveis que poderiam ser fonte geradora de renda. A economia compartilhada tem como origem o comportamento das novas gerações, o qual está mais ligado à cultura do uso, e não da posse. O consumo colaborativo, tem como pilares:

- redistribuição de recursos subutilizados, para proprietários e consumidores com baixa interferência de intermediários;
- estilo de vida colaborativo, em que pessoas com mesmos hábitos compartilham recursos;
- sistema de produtos e serviços, forma em que o consumidor paga pelo uso temporário.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 4 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2020.

Aliado ao grande estoque de unidades residenciais no mercado nacional, fruto da queda de vendas no setor da construção civil nos últimos anos e ao desemprego que atingiu patamares recordes, empresas identificaram a oportunidade de geração de renda com a locação de unidades não vendidas, tendo em vista que o consumidor estava com dificuldades para realizar financiamentos de moradia.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Com o tempo, foi possível verificar que o perfil de consumidor que não tem interesse ou condições financeiras para comprar um imóvel vem aumentando, de modo que este mercado demonstra potencial de crescimento.

Com relação ao mercado de hospedagem, a economia compartilhada fez com que em um curto espaço de tempo, se criasse e desenvolvesse uma nova alternativa de hospedagem, considerando as plataformas para locação de imóveis ou quartos, sejam para pernoite ou por temporada. O grande foco é para a autonomia dos consumidores e a baixa influência do intermediário. Outro diferencial é com relação à experiência do usuário, o qual deixa de ser somente um hóspede e passa a ter a perspectiva de moradores locais, proporcionando uma imersão cultural mais apurada em sua visita.

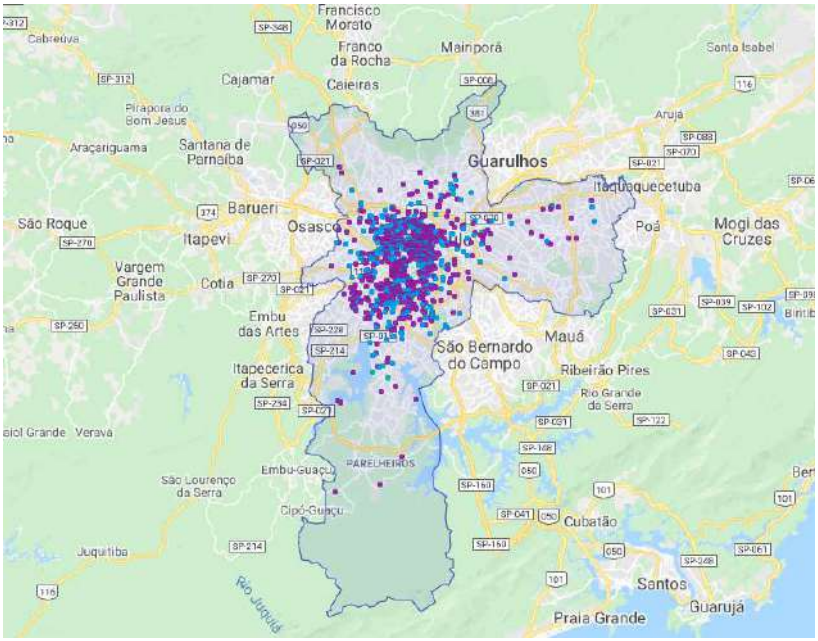
Perspectivas de mercado

Estudos realizados pelo Ministério do Turismo apontam as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro como sendo as que mais recebem turistas estrangeiros no país e estão entre os 30 centros urbanos mais importantes do mundo. A capital paulista, no entanto, é a que mais recebe eventos internacionais. Tanto o turismo de negócios quanto o de lazer geram produção de consumo e exaltam experiências ligadas as características locais. Desta forma, é de se esperar que a oferta de hospedagens se concentre em regiões mais centrais e turísticas das capitais.

O levantamento realizado para a cidade de São Paulo demonstra exatamente isso. As regiões mais periféricas contam com um número tímido de acomodações, enquanto regiões mais adensadas e com maior fluxo de pessoas contam com maiores concentrações de hospedagens.

Tendo isso como ponto de partida, entende-se que localizações mais centralizadas, e que possuam centro de convenções, escritórios, museus e parques, sejam locais com maior atratividade para o turista que busca por este serviço. A seguir estão demonstradas as localizações das unidades disponibilizadas pelas empresas Airbnb e Vrbo.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0



MAPA 1 DISPONIBILIDADE DE HOSPEDAGENS SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

O levantamento mostra que do total de 14.325 unidades disponíveis para hospedagens tem-se 60% de propriedades inteiras, 36% de quartos individuais e 4% de quartos compartilhados.

Ainda é possível especificar a distribuição por tipologia de acomodação, conforme a seguir:

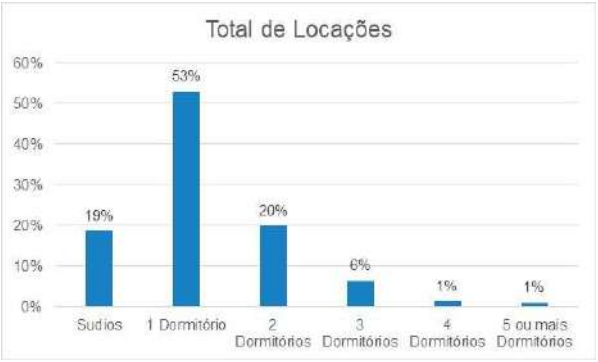


GRÁFICO 2 TOTAL DE LOCAÇÕES SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vale destacar que o crescimento do setor é contínuo, sendo no último ano de cerca de 17%. Se levado em consideração o primeiro trimestre de 2020, o crescimento na atividade de locações foi de 5%.

GRÁFICO 3 TOTAL DE LOCAÇÕES SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

No mercado de economia compartilhada para hospedagens é possível localizar amostras com tipologias distintas.

Considerando o perfil dos imóveis a serem adquiridos pelo FII, foi possível identificar, por amostragem, que a região de influência possui ofertas de apartamentos compartilhados com diárias entre R$ 270,00 e R$ 400,00, conforme a seguir:

Apartamento inteiro

1

R$ 320

Vila Olímpia

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento inteiro

1

R$ 320

Vila Nova Conceição

Apartamento inteiro

1

R$ 330

Sumarezinho

Apartamento Inteiro

1

R$ 311

Pinheiros

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento Inteiro

1

R$ 295

Vila Olímpia

Apartamento inteiro

1

R$ 250

Vila Olímpia

Apartamento inteiro

1

R$ 362

Cidade Jardim

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento inteiro

1

R$ 394

Faria Lima

Apartamento inteiro

1

R$ 360

Jardim Paulista

Apartamento inteiro

1

R$ 300

Sumarezinho

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Studio

1

R$ 299

Faria Lima

Apartamento inteiro

1

R$ 250

Vila Olímpia

Tais variações ocorrem em função do estado de conservação, idade, padrão e localização dos imóveis. Vale ressaltar que os imóveis a serem adquiridos pelo FII possuem padrão construtivo e localização semelhantes, porém com construções mais modernas e, portanto, deverão apresentar maior atratividade em relação à concorrência.

Panorama Local

A Vila Mariana possuí um perfil comercial, ocupada por escolas, faculdades e comércio. Além disso como atrativo turístico e cultural, teatros, parques, clubes, cinemas, shoppings, museus, etc.

O bairro está localizado próximo as estações Ana Rosa, Paraíso e Vila Mariana do Metrô de São Paulo (linha verde). Também se localiza no bairro a maior parte das dependências da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp), a Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e o Parque do Ibirapuera.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Mercado imobiliário local

A de se observar que o mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

Observando a oferta de flats na região encontram-se com dimensões entre 17,00 m² a 140,00 m² de área e valores ofertados que variam de R$ 9.226,65 / m² a R$ 18.823,53 / m² para venda, com variação ligada à variação ligada à localização, padrão do edifício, além do tamanho.
Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Alta
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Público-alvo Venda:	Investidores e empresas de grande porte

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo e nas normas do , nos seus pronunciamentos *101 Scope of Work, 102 Implementation* e *103 Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor de venda a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de venda é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE VENDA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis industriais disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 10 (dez) elementos comparativos que compõem o Anexo II Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. Índices Locais, do Anexo VII Tabelas para Avaliação do Anexo VII Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I Características da Via, II Melhoramentos Públicos e III Características de Ocupação.

IV. Outros Fatores

Se forem acrescentados outros como zoneamento, p. ex, apresentar aqui

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I Características da Via e do Grupo II Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = $\frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for inferior a 30%

ou,

Fa = $\frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for superior a 30%

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, contina-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA \quad PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/ Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7** do **Anexo VII Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} \quad FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de venda do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de venda do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

O valor das vagas foi estimado em R$ 60.000,00 /vaga, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	30,27 m²
Índice de Local:	250,11
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	1
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,992
Cota-parte de construção:	80%
Cota-parte de terreno:	20%

Nota: como existem áreas distintas entre as unidades estudadas, utilizou-se a área média. Posteriormente, aplicou-se o fator área para correção de valores para cada unidade.

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Venda: R$ 13.467,86 / m²

7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela área privativa do imóvel, e somando-se ao resultado o produto da quantidade de vagas de garagem pelo valor unitário de venda de cada uma delas, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: (Valor Unitário de Venda x Área privativa do imóvel) + (Valor Unitário da Vaga x Número de Vagas)

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

#	Área (m²)	Unitário	Fator Área	Unitário Ajustado	Valor de Mercado
1	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
2	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
3	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
4	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
5	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
6	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
7	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
8	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
9	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
10	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
11	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
12	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
13	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
14	26,60	13.467,86	1,033	R$ 13.910,13/ m²	370.000,00
15	27,00	13.467,86	1,029	R$ 13.858,32/ m²	374.200,00
16	27,00	13.467,86	1,029	R$ 13.858,32/ m²	374.200,00
17	27,00	13.467,86	1,029	R$ 13.858,32/ m²	374.200,00
18	27,00	13.467,86	1,029	R$ 13.858,32/ m²	374.200,00
19	27,00	13.467,86	1,029	R$ 13.858,32/ m²	374.200,00
20	27,00	13.467,86	1,029	R$ 13.858,32/ m²	374.200,00
21	27,00	13.467,86	1,029	R$ 13.858,32/ m²	374.200,00
22	27,30	13.467,86	1,026	R$ 13.820,09/ m²	377.300,00
23	27,30	13.467,86	1,026	R$ 13.820,09/ m²	377.300,00
24	27,30	13.467,86	1,026	R$ 13.820,09/ m²	377.300,00
25	27,70	13.467,86	1,022	R$ 13.769,93/ m²	381.400,00
26	27,70	13.467,86	1,022	R$ 13.769,93/ m²	381.400,00
27	27,70	13.467,86	1,022	R$ 13.769,93/ m²	381.400,00
28	27,70	13.467,86	1,022	R$ 13.769,93/ m²	381.400,00
29	28,50	13.467,86	1,015	R$ 13.672,26/ m²	389.700,00
30	28,50	13.467,86	1,015	R$ 13.672,26/ m²	389.700,00
31	28,50	13.467,86	1,015	R$ 13.672,26/ m²	389.700,00
32	29,60	13.467,86	1,006	R$ 13.543,43/ m²	400.900,00
33	29,60	13.467,86	1,006	R$ 13.543,43/ m²	400.900,00
34	29,60	13.467,86	1,006	R$ 13.543,43/ m²	400.900,00
35	29,60	13.467,86	1,006	R$ 13.543,43/ m²	400.900,00
36	29,60	13.467,86	1,006	R$ 13.543,43/ m²	400.900,00
37	29,60	13.467,86	1,006	R$ 13.543,43/ m²	400.900,00
38	29,60	13.467,86	1,006	R$ 13.543,43/ m²	400.900,00
39	30,75	13.467,86	0,996	R$ 13.414,99/ m²	412.500,00
40	30,75	13.467,86	0,996	R$ 13.414,99/ m²	412.500,00
41	30,75	13.467,86	0,996	R$ 13.414,99/ m²	412.500,00
42	30,75	13.467,86	0,996	R$ 13.414,99/ m²	412.500,00
43	30,75	13.467,86	0,996	R$ 13.414,99/ m²	412.500,00
44	30,75	13.467,86	0,996	R$ 13.414,99/ m²	412.500,00
45	30,75	13.467,86	0,996	R$ 13.414,99/ m²	412.500,00
46	31,60	13.467,86	0,989	R$ 13.323,85/ m²	421.000,00
47	31,60	13.467,86	0,989	R$ 13.323,85/ m²	421.000,00
48	31,60	13.467,86	0,989	R$ 13.323,85/ m²	421.000,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

49	31,75	13.467,86	0,988	R$ 13.308,09/ m²	422.500,00
50	31,75	13.467,86	0,988	R$ 13.308,09/ m²	422.500,00
51	31,75	13.467,86	0,988	R$ 13.308,09/ m²	422.500,00
52	32,80	13.467,86	0,980	R$ 13.200,28/ m²	433.000,00
53	32,80	13.467,86	0,980	R$ 13.200,28/ m²	433.000,00
54	32,80	13.467,86	0,980	R$ 13.200,28/ m²	433.000,00
55	32,80	13.467,86	0,980	R$ 13.200,28/ m²	433.000,00
56	32,80	13.467,86	0,980	R$ 13.200,28/ m²	433.000,00
57	32,80	13.467,86	0,980	R$ 13.200,28/ m²	433.000,00
58	32,80	13.467,86	0,980	R$ 13.200,28/ m²	433.000,00
59	32,80	13.467,86	0,980	R$ 13.200,28/ m²	433.000,00
60	34,95	13.467,86	0,965	R$ 12.992,41/ m²	454.100,00
61	34,95	13.467,86	0,965	R$ 12.992,41/ m²	454.100,00
62	34,95	13.467,86	0,965	R$ 12.992,41/ m²	454.100,00
63	34,95	13.467,86	0,965	R$ 12.992,41/ m²	454.100,00
64	34,95	13.467,86	0,965	R$ 12.992,41/ m²	454.100,00
65	34,95	13.467,86	0,965	R$ 12.992,41/ m²	454.100,00
66	40,00	13.467,86	0,966	R$ 13.006,71/ m²	520.300,00
67	40,00	13.467,86	0,966	R$ 13.006,71/ m²	520.300,00
68	40,00	13.467,86	0,966	R$ 13.006,71/ m²	520.300,00
69	40,00	13.467,86	0,966	R$ 13.006,71/ m²	520.300,00
70	40,00	13.467,86	0,966	R$ 13.006,71/ m²	520.300,00
71	40,00	13.467,86	0,966	R$ 13.006,71/ m²	520.300,00
				Total	**29.160.700,00**

#	Área (m²)	Unitário	Fator Área	Unitário Ajustado	Valor de Mercado
1	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
2	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
3	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
4	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
5	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
6	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
7	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
8	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
9	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
10	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
11	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
12	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
13	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
14	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
15	24,50	13.467,86	1,054	R$ 14.199,08/ m²	347.900,00
16	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
17	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
18	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
19	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
20	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

21	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
22	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
23	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
24	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
25	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
26	25,50	13.467,86	1,044	R$ 14.057,77/ m²	358.500,00
27	25,00	13.467,86	1,049	R$ 14.127,54/ m²	353.200,00
28	25,00	13.467,86	1,049	R$ 14.127,54/ m²	353.200,00
29	25,00	13.467,86	1,049	R$ 14.127,54/ m²	353.200,00
30	25,00	13.467,86	1,049	R$ 14.127,54/ m²	353.200,00
31	29,00	13.467,86	1,011	R$ 13.612,95/ m²	394.800,00
32	29,00	13.467,86	1,011	R$ 13.612,95/ m²	394.800,00
33	29,00	13.467,86	1,011	R$ 13.612,95/ m²	394.800,00
34	29,00	13.467,86	1,011	R$ 13.612,95/ m²	394.800,00
35	36,00	13.467,86	0,958	R$ 12.896,62/ m²	464.300,00
36	36,00	13.467,86	0,958	R$ 12.896,62/ m²	464.300,00
37	36,00	13.467,86	0,958	R$ 12.896,62/ m²	464.300,00
38	37,00	13.467,86	0,951	R$ 12.808,59/ m²	473.900,00
39	37,50	13.467,86	0,948	R$ 12.765,68/ m²	478.700,00
40	37,50	13.467,86	0,948	R$ 12.765,68/ m²	478.700,00
41	37,50	13.467,86	0,948	R$ 12.765,68/ m²	478.700,00
42	37,50	13.467,86	0,948	R$ 12.765,68/ m²	478.700,00
43	46,50	13.467,86	0,948	R$ 12.764,20/ m²	593.500,00
44	46,50	13.467,86	0,948	R$ 12.764,20/ m²	593.500,00
45	46,50	13.467,86	0,948	R$ 12.764,20/ m²	593.500,00
46	46,50	13.467,86	0,948	R$ 12.764,20/ m²	593.500,00
47	46,50	13.467,86	0,948	R$ 12.764,20/ m²	593.500,00
48	46,50	13.467,86	0,948	R$ 12.764,20/ m²	593.500,00
				Total	**19.496.600,00**

Somando-se as tipologias, tem-se 48.657.300,00.

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R$ 48.700.000,00

(Quarenta e oito milhões e setecentos mil reais)

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda R$ 48.700.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a venda do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Venda: R$ 48.700.000,00

(Quarenta e oito milhões e setecentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 35 (trinta e cinco) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador | CIVAS

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo I

Relatório Fotográfico

(Março de 2020)

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vista do acesso ao imóvel

Vista do acesso ao imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Vista da fachada do imóvel

Vista da maquete do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vista da maquete do imóvel

Vista interna do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vista interna do imóvel

Vista interna do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

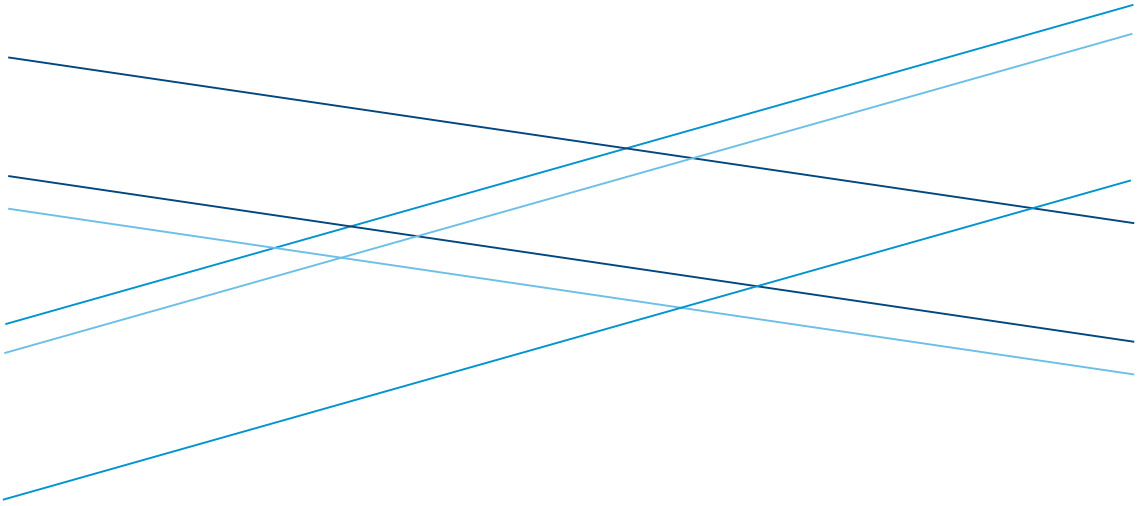
Vista interna do imóvel decorado

Vista interna do imóvel decorado

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo II

Elementos Comparativos



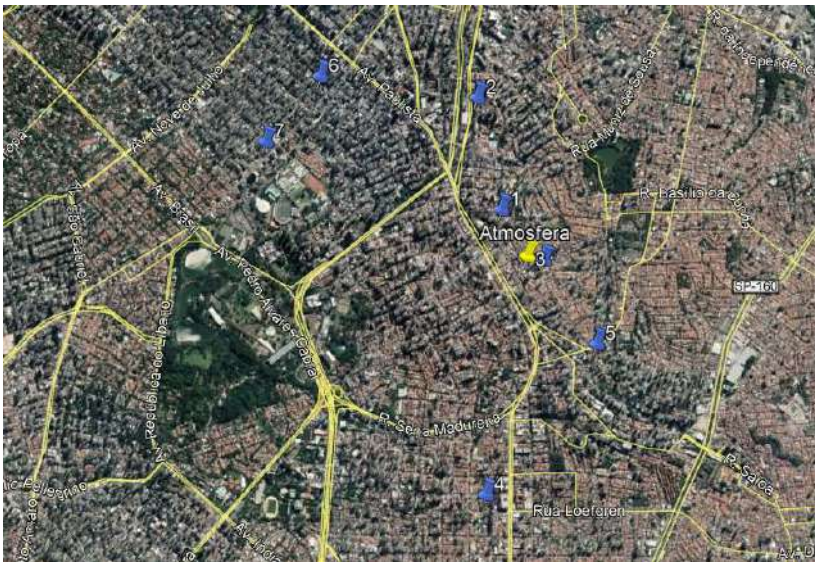
DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

#	Endereço	Área Construída	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Rua Gregório Serrão, 232	30,27 m²	0	N/A	N/A	1	A	0,992	3,066	R$ 13.478,69/ m²	N/A
1	Rua Doutor Nicolau de Souza Queiroz, 467	44,00 m²	1	R$ 650.000,00	Oferta	1	A	0,992	2,652	R$ 14.772,73/ m²	Victor Akira - (11) 98362-5470
2	Rua Vergueiro 1009	17,00 m²	0	R$ 320.000,00	Oferta	2	A	0,983	3,480	R$ 18.823,53/ m²	Antônio Filho - (11) 99168-9851
3	Rua Joaquim Távora, 128	140,00 m²	2	R$ 1.600.000,00	Oferta	1	A	0,992	2,652	R$ 11.428,57/ m²	Tarjab - (11) 3181-6082
4	Rua Loefgren, 1400	19,60 m²	1	R$ 276.407,00	Oferta	1	A	0,992	2,652	R$ 14.102,40/ m²	Vitacon - (11) 97506-5592
5	Rua Cálixto da Mota, 84	44,00 m²	1	R$ 636.355,05	Oferta	1	A	0,992	3,066	R$ 14.462,61/ m²	Hurna - Rafael - (11) 3885-4409
6	Alameda Fernão Cardim, 84	33,00 m²	0	R$ 629.000,00	Oferta	1	A	0,992	3,480	R$ 19.060,61/ m²	Diálogo - Mel - (11) 95020-5562
7	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3308	38,10 m²	0	R$ 641.700,00	Oferta	1	A	0,992	3,480	R$ 16.842,52/ m²	Barbara - Wesley - (11) 94579-3572

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando:

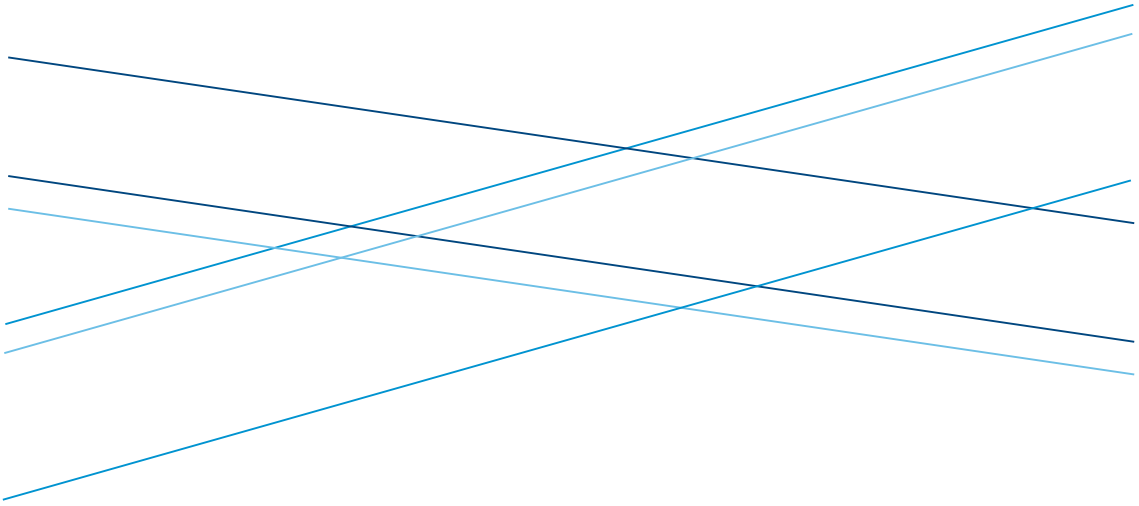


DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo III

Tratamento por Fatores



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construttivo	Fator de Depreciação	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	13.295,450	0,962	1,048	1,125	1,000	1,135	R$ 15.090,34/m²
2	16.941,180	0,929	0,930	0,905	1,007	0,771	R$ 13.061,65/m²
3	10.285,710	0,945	1,211	1,125	1,000	1,281	R$ 13.175,99/m²
4	12.692,160	0,955	0,947	1,125	1,000	1,027	R$ 13.034,85/m²
5	13.016,350	0,960	1,048	1,000	1,000	1,008	R$ 13.120,48/m²
6	17.154,550	0,889	1,022	0,905	1,000	0,816	R$ 13.998,11/m²
7	15.158,270	0,880	1,059	0,905	1,000	0,844	R$ 12.793,58/m²

** Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada*

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	94.275,00
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	13.467,86
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	9.427,50
Limite Superior:	17.508,21
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	94.275,00
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	13.467,86

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/ n)

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	7
Número de Graus de Liberdade:	6
Tabela t (tc de Student):	1,44
Desvio-padrão (R$/m²):	808,97
Limite Inferior (R$/m²):	13.027,56
Limite Superior (R$/m²):	13.908,15

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não

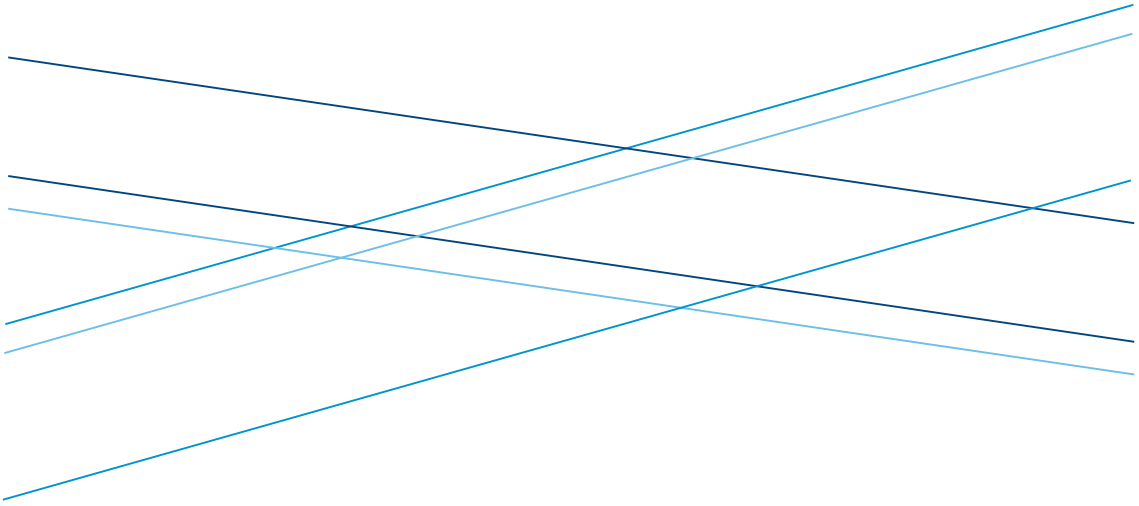
CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	12.793,58
Limite Superior (R$/m²):	15.090,34
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	12.793,58
Limite Superior (R$/m²):	15.090,34

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo IV

Especificação da Avaliação



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	X	5		3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a	

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO **10**

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO **III**

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grau de Precisão

Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	12.077,87
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	13.118,81
Amplitude (R$/m²):	1.040,94
Média (R$/m²/mês):	12.598,34
Amplitude/Média:	8%
Grau de Precisão	III

GRAU III

GRAU II

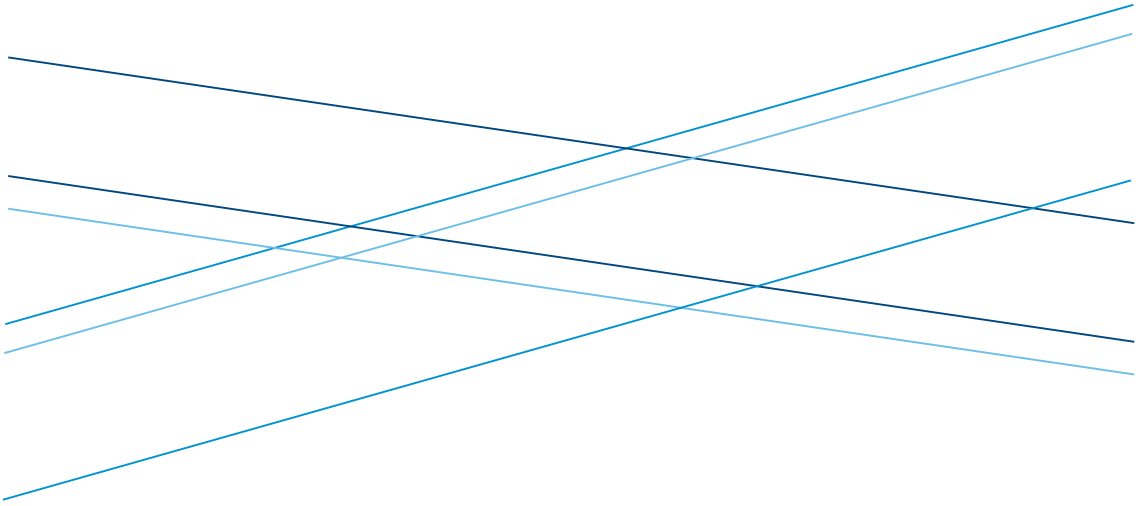
GRAU I

SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil) — Amplitude/Média > 50%

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo V

Documentos



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

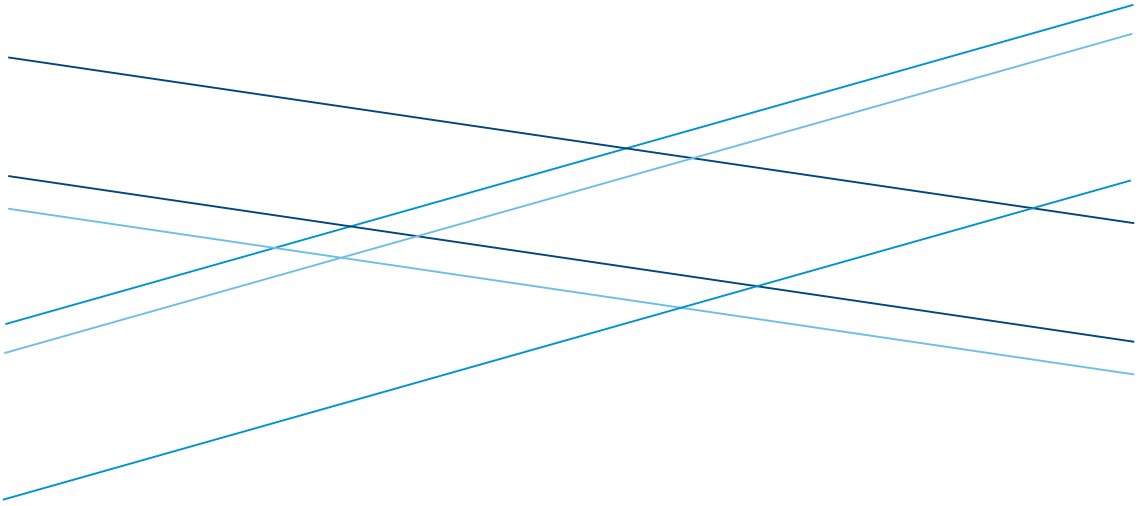
A cópia da documentação foi recebida, porém não foi anexada neste laudo devido sua extensão. Em caso de a mesma encontra-se disponível para consulta.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

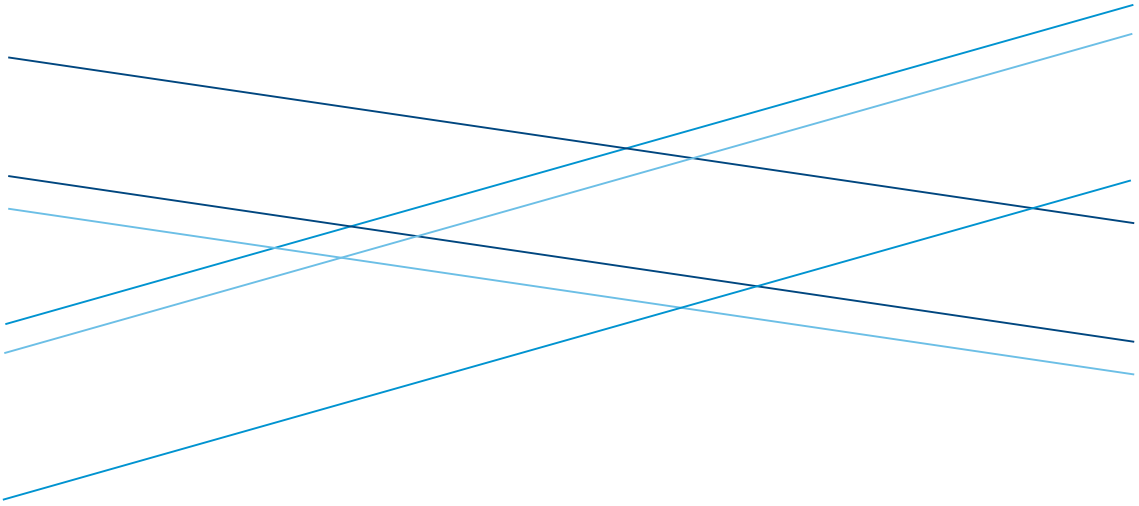
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo VII

Tabelas para Avaliação



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 1 Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/ Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Asfalto/ Concreto Liso	20
Paralelepípedo/ Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/ Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/ SP: 2011

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 3 Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 5 Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 7 Fator k

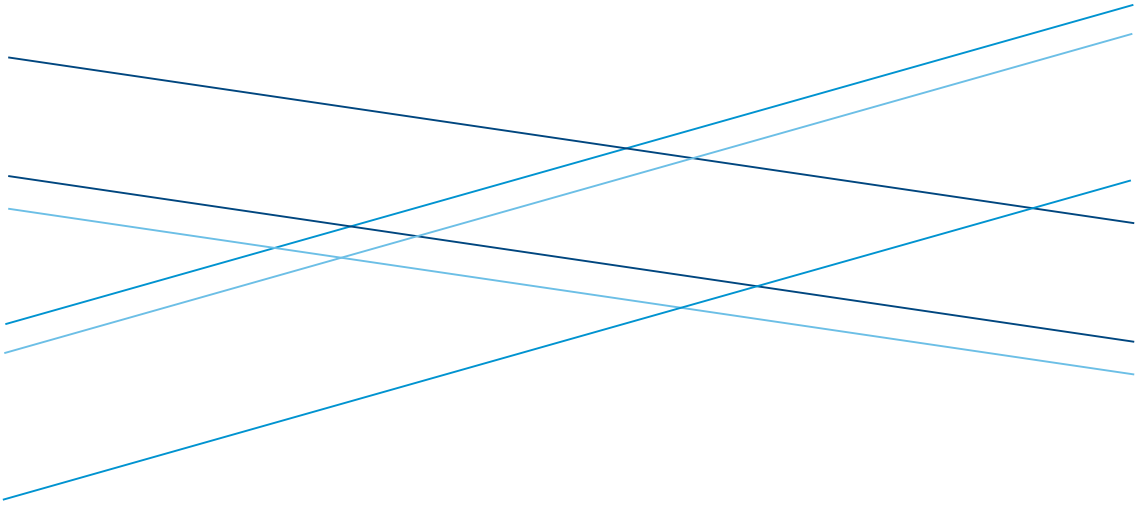
Idade	Estado de Conservação -Ec								Idade	Estado de Conservação -Ec							
em %	A	B	C	D	E	F	G	H	em %	A	B	C	D	E	F	G	H
da Vida	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%	da Vida	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8390	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8348	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8306	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8263	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9546	0,9000	0,8220	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5072	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3795	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8656	0,8630	0,8440	0,7956	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3107	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3407	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8407	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8206	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7376	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3412	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,0772	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6996	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6446	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0146	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6249	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo VIII

Declaração



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Ref: Avaliação do imóvel na Rua Gregório Serrão, 232- Vila Mariana São Paulo SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/ SP.
- Fábio Sodeyama e Paula Casarini não vistoriaram o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Avaliação de Imóvel residencial

Laudo de Avaliação

Nº 9329A/2021

Preparado para:
Vectis Gestão de Recursos LTDA

Referência: Edifício Iconyc São Paulo SP

Fevereiro, 2021

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

24 de fevereiro de 2021

Vectis Gestão de Recursos LTDA

Referência: Re-emissão do Laudo de Avaliação de Edifício residencial, localizado em São Paulo SP.

Endereço: Rua Loefgren, 2.527- Vila Clementino São Paulo SP.

De acordo com a proposta nº 7.793/2020, assinada na data de 21 de janeiro de 2021, a Colliers realizou uma análise a fim de estimar seu atual Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário .

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria do imóvel devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada para elaboração do laudo 8524/2020.

Esta se trata da re-emissão do laudo de avaliação que substitui sua versão anterior 9329/21, que por sua vez perde seu efeito. Nesta versão foram fornecidas novas informações sobre o projeto fazendo-se necessário a revisão do campo amostral.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO | CIVAS

Cópia Digital
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 8
4.3 ZONEAMENTO 9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 11
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 26
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 26
7.2 METODOLOGIA 26
7.3 VALOR DE VENDA 26
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 26
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 27
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 30
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA 31
7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA 31
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 36
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 37

ANEXOS

I RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
II ELEMENTOS COMPARATIVOS
III TRATAMENTO POR FATORES
IV ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
V DOCUMENTOS
VI PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VII TABELAS PARA AVALIAÇÃO
VIII - DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel residencial em São Paulo SP	
Solicitante	Vectis Gestão de Recursos LTDA
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa de Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário do imóvel, uso interno.
Data de Referência	Fevereiro de 2021
Data da Vistoria	05 de março de 2020
Endereço	Rua Loefgren, 2.527 Edifício Iconyc Vila Clementino
Município	São Paulo SP
Área de Terreno	4.105,46 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa	22.440,74 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel residencial
Idade	1 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Novo (A)
Metodologia	Método Comparativo Direto
Valor de Mercado para Venda:	**R$ 92.900.000,00** **(Noventa e dois milhões e novecentos mil reais)**

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.793/2020, assinada na data de 21 de janeiro de 2021, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rua Loefgren, 2.527 Vila Clementino São Paulo SP, referente à data-base de Fevereiro de 2021 para Vectis Gestão de Recursos LTDA

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário do referido imóvel localizado em São Paulo SP, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Valor de Venda e do *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de marcação do patrimônio do fundo imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered* e nas normas do , nos seus pronunciamentos 101 *Scope of Work, 102 Implementation e 103 Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para venda do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

As bases de valores adotadas foram a do Fair Value, definido pelo *Red Book* como:

A principal base de valor adotada foi a do **Valor de Mercado para Venda**, definido pelo *Red Book* *O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida,* [1]

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

[1] *Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."* **Red Book**.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos

Vistoria

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na proposta acima referida, que não seria efetuada vistoria do imóvel, assumindo-se que não houve mudanças no imóvel nem na região em seu entorno desde a vistoria realizada para confecção do laudo 8524/2020. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors para esta situação de pandemia.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de venda do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Planta do imóvel;
- Cópia da certidão da Matrícula 229.827 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, expedida em 11/06/2019.
- Quadro da ABNT - 12721

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área Privativa
Plantas	22.440,74 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área privativa: 22.440,74 m² conforme plantas;

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Loefgren, 2.527 Vila Clementino
Município Estado	São Paulo SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	Comercial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial
Acessibilidade	Boa

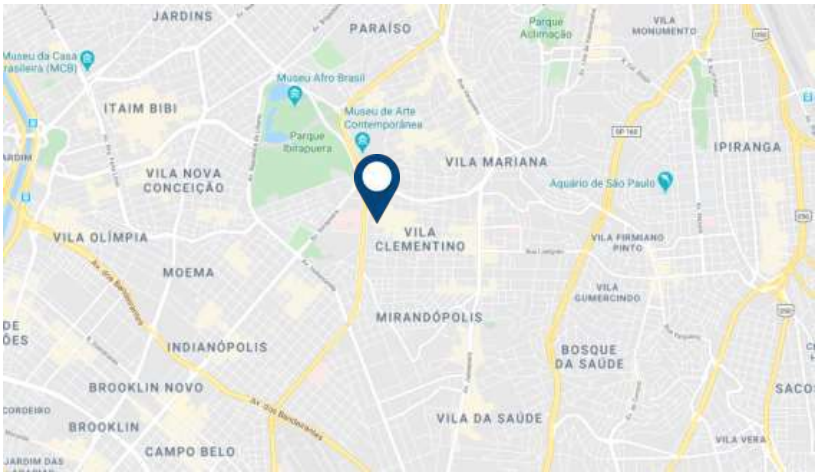


FIGURA 1 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

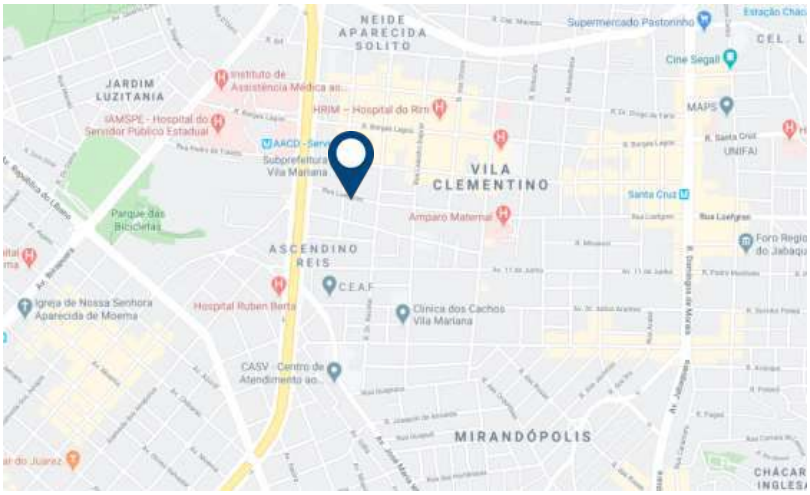


FIGURA 2 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

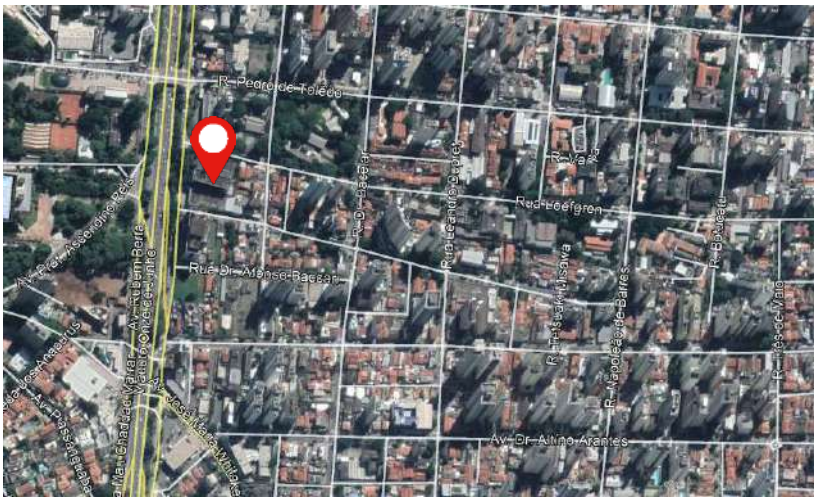


FIGURA 3 VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO *FONTE: GOOGLE EARTH*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características corporativa e residenciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de edifícios corporativos, comércios de serviços.

O bairro conta com uma infraestrutura muito, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	7 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Metrô, linhas de ônibus que circulam pelas vias em seu entorno e Terminal Rodoviário do Plano Piloto
Principais Vias de Acesso:	Av. 23 de Maio, Avenida Rubem Berta e Rua Dr. Afonso Baccari
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Comercial
Pontos de Destaque:	Parque do Ibirapuera

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de São Paulo, que é regido pela Lei Complementar 726/06, o imóvel em estudo se encontra em uma zona ZEU, conforme mapa abaixo:

FIGURA 4 MAPA DE ZONEAMENTO *FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO- DF*

Para tal, são permitidos os usos comercial, residencial e serviços e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,0 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo 4,0 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação 70 % da área do terreno
- Taxa de Permeabilidade 20% da área do terreno

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

> Para desenvolvimento além do potencial básico, o imóvel está sujeito a outorga onerosa;

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	75,49 m de frente para a rua Loefgren (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	4.105,46 (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Rua Loefgren
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não

FIGURA 5 DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO FONTE: GOOGLE EARTH

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O primeiro semestre de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como "não essenciais" ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. A queda foi puxada principalmente pela redução das atividades industriais e no setor de serviços.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atinge, no trimestre maio-junho-julho, 13,8% da população, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 0,70% no mês de agosto, segundo dados do IBGE. O acumulado em 12 meses se encontra 2,44%, dentro da projeção estimada pelo governo. Contudo, índice Geral de Preços Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M de agosto registrou alta de 2,74%, chegando a uma alta de 13,02% nos últimos 12 meses, com prévia de setembro com alta de 4,34%.

Os efeitos internacionais da crise afetaram a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil. De acordo com dados do Banco Central, no primeiro semestre de 2020 foram registrados US$ 25,3 bilhões de Investimento Direto no País (IDP), contra US$ 32,2 bilhões no primeiro semestre de 2019. Esse valor foi o menor registrado para o período desde 2009.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de -4,81% em 2020 e 3,42% em 2021. O IPCA previsto é de 2,99% para 2020 e 3,10% em 2021, enquanto o IGP-M é de 19,72% para 2020 e 4,32% para 2021. A meta da Taxa Selic deve permanecer em 2,00% em 2020 e é estimada em 2,75 para 2021.

Panorama do Setor

Mesmo com um cenário tão incerto e desafiador, o ano de 2020 trouxe mudanças significativa para o setor da construção civil no Brasil. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em seu último informe, os lançamentos apresentaram um aumento de 114,1% em relação ao trimestre anterior, registrando um total de 42.885 de unidades residenciais lançadas em todas as regiões brasileiras.

O Sudeste é a região em que se teve o maior número de lançamentos e o maior índice de crescimento, com 197,5% em relação ao trimestre anterior, totalizando 27.280 de unidades lançadas até o final do 3º trimestre de 2020, e uma redução de 1,2% na comparação do mesmo período do ano anterior, como a seguir:

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3º 2020 x 2º 2020	VARIAÇÃO (%) 3º 2020 x 2º 2019
NORTE	266	900	1.756	820	850	640	1.536	140,0%	-12,5%
NORDESTE	6.503	4.635	6.950	8.019	3.233	2.823	5.392	91,0%	-22,4%
CENTRO-OESTE	2.351	4.345	2.527	3.400	2.865	3.200	4.183	30,7%	65,5%
SUDESTE	10.145	27.929	27.607	45.121	10.171	9.170	27.280	197,5%	-1,2%
SUL	7.288	6.605	9.079	9.291	5.722	4.196	4.494	7,1%	-50,5%
TOTAL	26.553	44.414	47.919	66.651	22.841	20.029	42.885	114,1%	-10,5%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

O número de vendas de unidades acompanhou, mesmo que em menor intensidade, o crescimento de venda em todo o território nacional. O fechamento do 3º trimestre do ano de

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

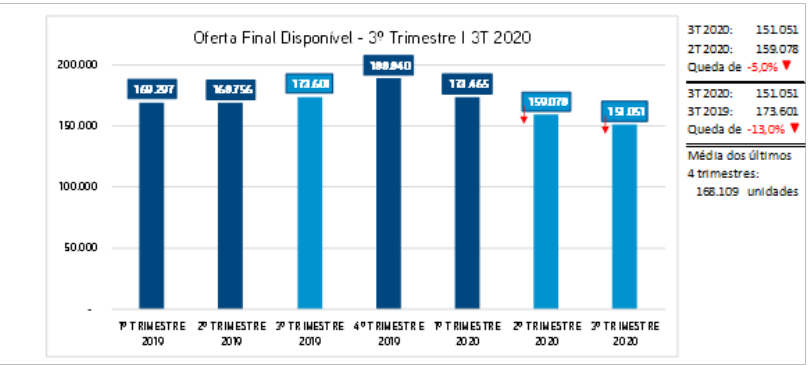
2020, registrou o crescimento de 58,2%, totalizando 20.087 unidades residenciais vendidas em relação ao 2º trimestre de 2020 e um aumento de 24,3% na comparação do mesmo período do ano anterior.

Assim como em lançamentos, a região Sudeste é a maior detentora de vendas, com 28.936 unidades residenciais vendidas e crescimento de 93,3% em relação ao 3º trimestre de 2019, apresentando um aumento de 15,4% na comparação do mesmo período do ano anterior, como apresentado a seguir:

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO									
REGIÃO PESQUISADA	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	706	1.122	1.179	1.033	908	1.073	1.765	64,5%	49,7%
NORDESTE	5.636	6.324	6.080	6.283	6.829	7.007	9.098	29,8%	49,6%
CENTRO-OESTE	3.253	4.205	3.171	3.758	3.212	3.158	5.368	70,0%	69,3%
SUDESTE	14.201	24.142	25.084	34.329	20.300	14.973	28.936	93,3%	15,4%
SUL	7.568	7.802	8.399	8.841	8.804	8.279	9.410	13,7%	12,0%
TOTAL	31.364	43.595	43.913	54.244	40.053	34.490	54.577	58,2%	24,3%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Entende-se que há maior crescimento de unidades residenciais vendidas do que lançadas o que resulta na diminuição da oferta final, apresentando 5,0% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 13,0% em relação ao mesmo trimestre de 2019.



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

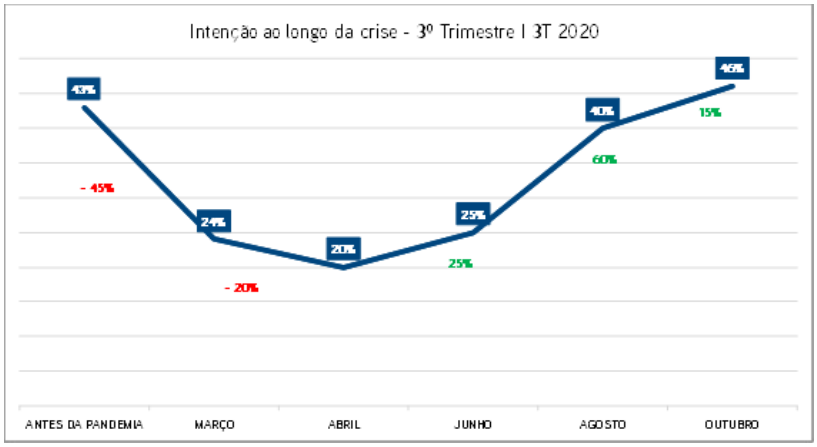
O estoque na região do Sudeste diminuiu durante todo o ano de 2020, apresentando uma variação de -3,7%% em relação ao 2º trimestre e uma redução de -8,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, como apresentado a seguir:

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

OFERTA FINAL DISPONÍVEL POR REGIÃO									
REGIÃO PESQUISADA	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	5.808	5.449	6.127	6.376	6.207	5.727	5.498	-4,0%	-10,3%
NORDESTE	39.107	38.328	40.129	42.290	40.082	36.624	36.063	-1,5%	-10,1%
CENTRO-OESTE	18.350	17.902	17.000	16.470	15.499	15.574	14.361	-7,8%	-15,5%
SUDESTE	59.888	62.113	64.052	76.632	67.059	61.129	58.850	-3,7%	-8,1%
SUL	46.144	44.964	46.293	47.072	44.618	40.024	36.279	-9,4%	-21,6%
TOTAL	169.297	168.756	173.601	188.840	173.465	159.078	151.051	-5,0%	-13,0%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Do período de março de 2020 até novembro de 2020 a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) realizou uma pesquisa estratégica com objetivo de verificar as intenções de compras de imóveis ao longo da crise atual por conta do Corona Vírus. Foram entrevistados pouco mais de 2.000 consumidores no período de tempo citado anteriormente.

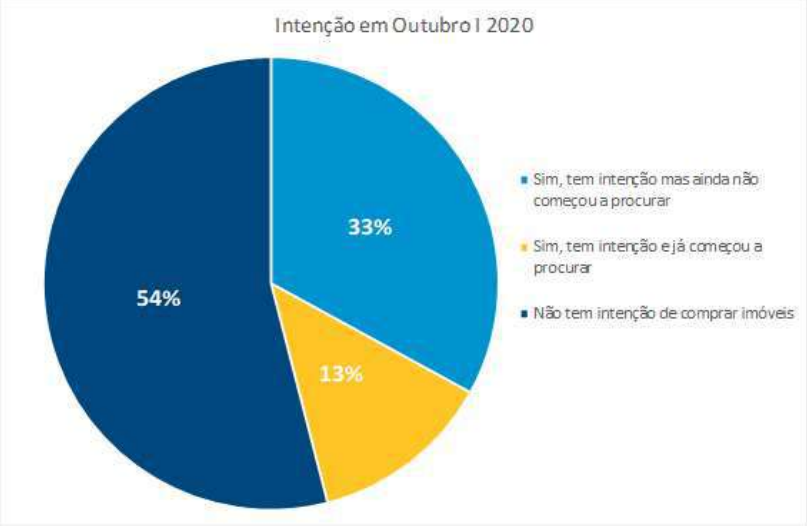


FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

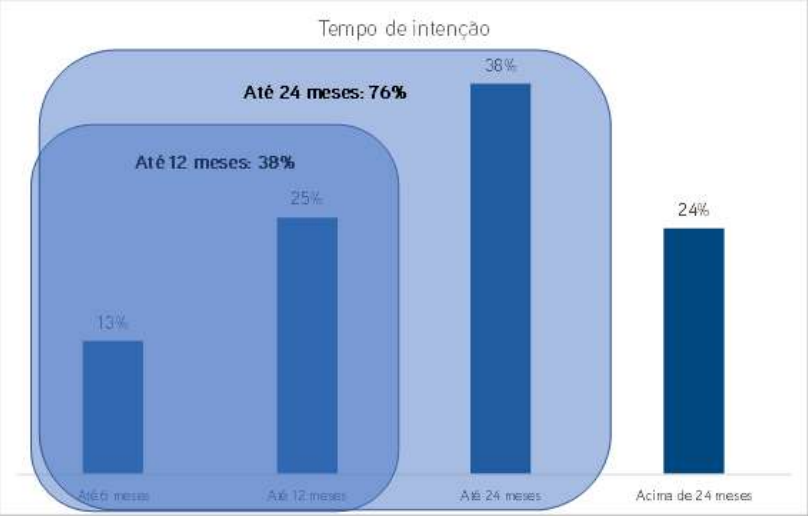
Através da pesquisa foi possível concluir que 46% dos entrevistados tem a intenção de comprar imóvel nos próximos 2 anos.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



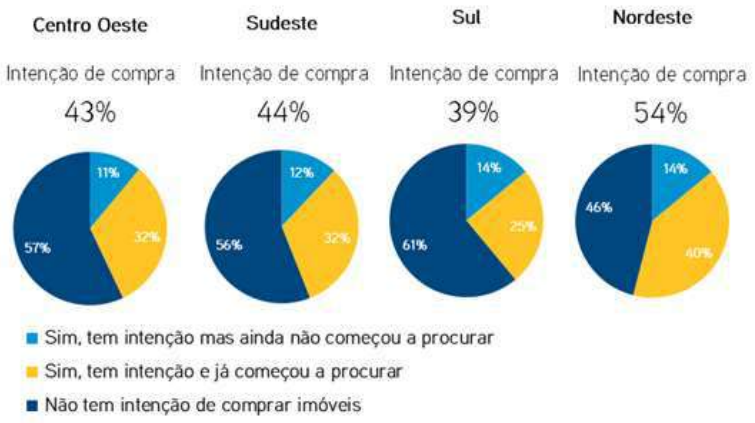
FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Nos gráficos abaixo é possível observar a intenção de compra dos consumidores entrevistados pelo estudo. Um destaque para região Nordeste que possui 54% das intenções de compra de imóveis.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Panorama Local

A Vila Clementino possuí um perfil comercial, ocupada por escolas, faculdades e comércio. Além disso como atrativo turístico e cultural, teatros, parques, clubes, cinemas, shoppings, museus, etc.

O bairro está localizado próximo as estações Ana Rosa, Paraíso e Vila Clementino do Metrô de São Paulo (linha verde). Também se localiza no bairro a maior parte das dependências da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp), a Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e o Parque do Ibirapuera.

Economia Compartilhada

De acordo com estudos realizados pela FOHB (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil) nos últimos anos, com o advento da evolução tecnológica e a conectividade à palma das mãos, nasceu um novo nicho de mercado, que tem como objetivo otimizar a ocupação de imóveis que poderiam ser fonte geradora de renda. A economia compartilhada tem como origem o comportamento das novas gerações, o qual está mais ligado à cultura do uso, e não da posse. O consumo colaborativo, tem como pilares:

- redistribuição de recursos subutilizados, para proprietários e consumidores com baixa interferência de intermediários;
- estilo de vida colaborativo, em que pessoas com mesmos hábitos compartilham recursos;
- sistema de produtos e serviços, forma em que o consumidor paga pelo uso temporário.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 4 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2020.

Aliado ao grande estoque de unidades residenciais no mercado nacional, fruto da queda de vendas no setor da construção civil nos últimos anos e ao desemprego que atingiu patamares recordes, empresas identificaram a oportunidade de geração de renda com a locação de unidades não vendidas, tendo em vista que o consumidor estava com dificuldades para realizar financiamentos de moradia.

Com o tempo, foi possível verificar que o perfil de consumidor que não tem interesse ou condições financeiras para comprar um imóvel vem aumentando, de modo que este mercado demonstra potencial de crescimento.

Com relação ao mercado de hospedagem, a economia compartilhada fez com que em um curto espaço de tempo, se criasse e desenvolvesse uma nova alternativa de hospedagem, considerando as plataformas para locação de imóveis ou quartos, sejam para pernoite ou por temporada. O grande foco é para a autonomia dos consumidores e a baixa influência do intermediário. Outro diferencial é com relação à experiência do usuário, o qual deixa de ser somente um hóspede e passa a ter a perspectiva de moradores locais, proporcionando uma imersão cultural mais apurada em sua visita.

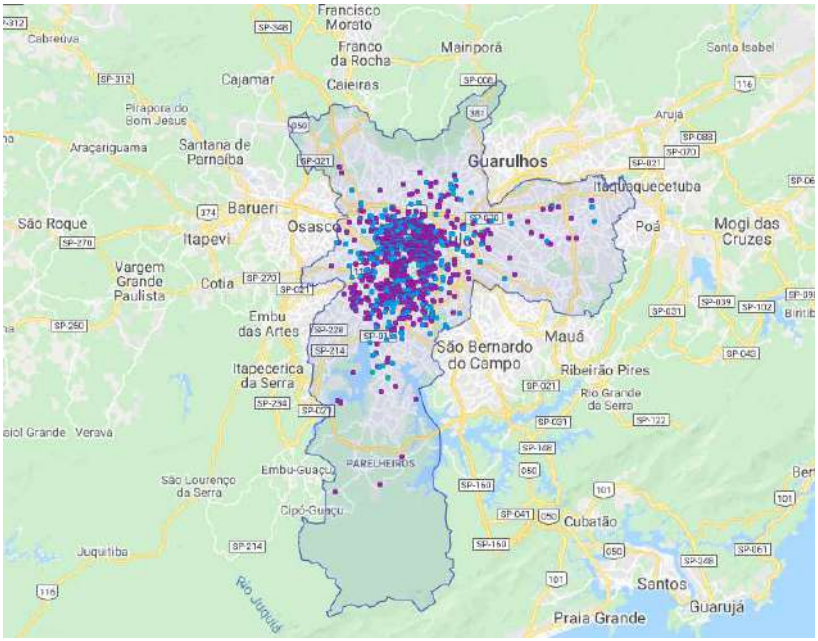
Perspectivas de mercado

Estudos realizados pelo Ministério do Turismo apontam as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro como sendo as que mais recebem turistas estrangeiros no país e estão entre os 30 centros urbanos mais importantes do mundo. A capital paulista, no entanto, é a que mais recebe eventos internacionais. Tanto o turismo de negócios quanto o de lazer geram produção de consumo e exaltam experiências ligadas as características locais. Desta forma, é de se esperar que a oferta de hospedagens se concentre em regiões mais centrais e turísticas das capitais.

O levantamento realizado para a cidade de São Paulo demonstra exatamente isso. As regiões mais periféricas contam com um número tímido de acomodações, enquanto regiões mais adensadas e com maior fluxo de pessoas contam com maiores concentrações de hospedagens.

Tendo isso como ponto de partida, entende-se que localizações mais centralizadas, e que possuam centro de convenções, escritórios, museus e parques, sejam locais com maior atratividade para o turista que busca por este serviço. A seguir estão demonstradas as localizações das unidades disponibilizadas pelas empresas Airbnb e Vrbo.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0



MAPA 1 DISPONIBILIDADE DE HOSPEDAGENS SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

O levantamento mostra que do total de 14.325 unidades disponíveis para hospedagens tem-se 60% de propriedades inteiras, 36% de quartos individuais e 4% de quartos compartilhados.

Ainda é possível especificar a distribuição por tipologia de acomodação, conforme a seguir:

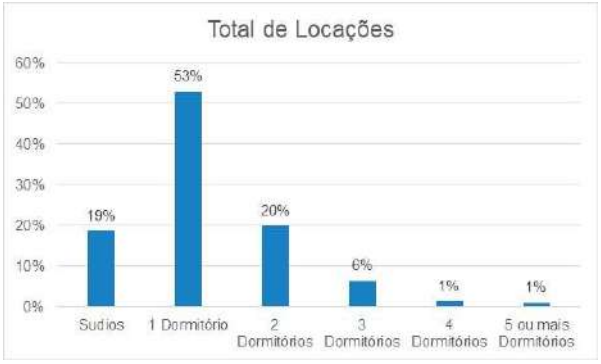


GRÁFICO 2 TOTAL DE LOCAÇÕES SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vale destacar que o crescimento do setor é contínuo, sendo no último ano de cerca de 17%. Se levado em consideração o primeiro trimestre de 2020, o crescimento na atividade de locações foi de 5%.

GRÁFICO 3 TOTAL DE LOCAÇÕES SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

No mercado de economia compartilhada para hospedagens é possível localizar amostras com tipologias distintas.

Considerando o perfil dos imóveis a serem adquiridos pelo FII, foi possível identificar, por amostragem, que a região de influência possui ofertas de apartamentos compartilhados com diárias entre R$ 270,00 e R$ 400,00, conforme a seguir:

Apartamento inteiro

1

R$ 320

Vila Olímpia

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento inteiro

1

R$ 320

Vila Nova Conceição

Apartamento inteiro

1

R$ 330

Sumarezinho

Apartamento Inteiro

1

R$ 311

Pinheiros

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento Inteiro

1

R$ 295

Vila Olímpia

Apartamento inteiro

1

R$ 250

Vila Olímpia

Apartamento inteiro

1

R$ 362

Cidade Jardim

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento inteiro

1

R$ 394

Faria Lima

Apartamento inteiro

1

R$ 360

Jardim Paulista

Apartamento inteiro

1

R$ 300

Sumarezinho

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Studio

1

R$ 299

Faria Lima

Apartamento inteiro

1

R$ 250

Vila Olímpia

Tais variações ocorrem em função do estado de conservação, idade, padrão e localização dos imóveis. Vale ressaltar que os imóveis a serem adquiridos pelo FII possuem padrão construtivo e localização semelhantes, porém com construções mais modernas e, portanto, deverão apresentar maior atratividade em relação à concorrência.

Mercado imobiliário local

A de se observar que o mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Observando a oferta de flats na região encontram-se com dimensões entre 26,00 m² a 35,00 m² de área e valores ofertados que variam de R$ 9.038,46 / m² a R$ 11.875,00 / m² para venda. Já para apartamentos, as dimensões variam entre 39,00 m² a 81,90 m² de área e valores ofertados que variam de R$ 11.263,90 / m² a R$ 15.076,92 / m² para venda, com variação ligada à localização do terreno, tamanho, topografia e zoneamento.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Alta
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Público-alvo Venda:	Investidores e empresas de grande porte

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyor* e nas normas do , nos seus pronunciamentos *101 Scope of Work, 102 Implementation* e *103 Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor de venda a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de venda é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE VENDA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis industriais disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos de flats e 7 (sete) e apartamentos que compõem o Anexo II Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. Índices Locais, do Anexo VII Tabelas para Avaliação do Anexo VII Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I Características da Via, II Melhoramentos Públicos e III Características de Ocupação.

IV. Outros Fatores

Se forem acrescentados outros como zoneamento, p. ex, apresentar aqui

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I Características da Via e do Grupo II Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = $\frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for inferior a 30%

ou,

Fa = $\frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})}$ => quando a diferença for superior a 30%

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, contina-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA \quad PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/ Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7** do **Anexo VII Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} \quad FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de venda do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de venda do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

O valor das vagas foi estimado em R$ 60.000,00 /vaga, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

Flats:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	28,64 m²
Índice de Local:	250,11
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	1
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,992
Cota-parte de construção:	80%
Cota-parte de terreno:	20%

Nota: como existem áreas distintas entre as unidades estudadas, utilizou-se a área média. Posteriormente, aplicou-se o fator área para correção de valores para cada unidade.

Apartamentos:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	68,10 m²
Índice de Local:	250,11
Padrão da Construção:	3,480
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	0
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	1,000
Cota-parte de construção:	80%
Cota-parte de terreno:	20%

Nota: como existem áreas distintas entre as unidades estudadas, utilizou-se a área média. Posteriormente, aplicou-se o fator área para correção de valores para cada unidade.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Venda Flats: R$ 15.185,10 / m²

. Valor Unitário de Venda Apartamentos: R$ 15.347,35 / m²

Nota: Realizou-se uma pesquisa na região para a tipologia duplex, e verificou-se que os valores de tais imóveis são, em média 15% mais altos que os de apartamentos padrão. Portanto, foi aplicado um fator de 1,15 para tal correção.

7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela área privativa do imóvel, e somando-se ao resultado o produto da quantidade de vagas de garagem pelo valor unitário de venda de cada uma delas, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: (Valor Unitário de Venda x Área privativa do imóvel) + (Valor Unitário da Vaga x Número de Vagas)

Para flats, tem-se:

#	Área (m²)	Unitário	Fator Área	Unitário Ajustado	Valor de Mercado
1	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
2	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
3	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
4	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
5	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
6	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
7	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
8	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
9	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
10	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
11	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
12	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
13	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
14	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

15	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
16	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
17	27,50	R$ 15.185,10/ m²	1,010	R$ 15.340,08/ m²	420.000,00
18	27,50	R$ 15.185,10/ m²	1,010	R$ 15.340,08/ m²	420.000,00
19	27,50	R$ 15.185,10/ m²	1,010	R$ 15.340,08/ m²	420.000,00
20	27,50	R$ 15.185,10/ m²	1,010	R$ 15.340,08/ m²	420.000,00
21	27,50	R$ 15.185,10/ m²	1,010	R$ 15.340,08/ m²	420.000,00
22	27,50	R$ 15.185,10/ m²	1,010	R$ 15.340,08/ m²	420.000,00
23	27,50	R$ 15.185,10/ m²	1,010	R$ 15.340,08/ m²	420.000,00
24	27,50	R$ 15.185,10/ m²	1,010	R$ 15.340,08/ m²	420.000,00
25	29,50	R$ 15.185,10/ m²	0,993	R$ 15.073,20/ m²	440.000,00
26	29,50	R$ 15.185,10/ m²	0,993	R$ 15.073,20/ m²	440.000,00
27	29,50	R$ 15.185,10/ m²	0,993	R$ 15.073,20/ m²	440.000,00
28	29,50	R$ 15.185,10/ m²	0,993	R$ 15.073,20/ m²	440.000,00
29	29,50	R$ 15.185,10/ m²	0,993	R$ 15.073,20/ m²	440.000,00
30	29,50	R$ 15.185,10/ m²	0,993	R$ 15.073,20/ m²	440.000,00
31	29,50	R$ 15.185,10/ m²	0,993	R$ 15.073,20/ m²	440.000,00
32	29,50	R$ 15.185,10/ m²	0,993	R$ 15.073,20/ m²	440.000,00
33	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
34	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
35	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
36	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
37	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
38	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
39	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
40	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
41	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
42	25,50	R$ 15.185,10/ m²	1,029	R$ 15.632,40/ m²	400.000,00
43	25,50	R$ 15.185,10/ m²	1,029	R$ 15.632,40/ m²	400.000,00
44	25,50	R$ 15.185,10/ m²	1,029	R$ 15.632,40/ m²	400.000,00
45	25,50	R$ 15.185,10/ m²	1,029	R$ 15.632,40/ m²	400.000,00
46	25,50	R$ 15.185,10/ m²	1,029	R$ 15.632,40/ m²	400.000,00
47	25,50	R$ 15.185,10/ m²	1,029	R$ 15.632,40/ m²	400.000,00
48	25,50	R$ 15.185,10/ m²	1,029	R$ 15.632,40/ m²	400.000,00
49	25,50	R$ 15.185,10/ m²	1,029	R$ 15.632,40/ m²	400.000,00
50	25,50	R$ 15.185,10/ m²	1,029	R$ 15.632,40/ m²	400.000,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

51	31,00	R$ 15.185,10/ m²	0,980	R$ 14.887,45/ m²	460.000,00
52	31,00	R$ 15.185,10/ m²	0,980	R$ 14.887,45/ m²	460.000,00
53	31,00	R$ 15.185,10/ m²	0,980	R$ 14.887,45/ m²	460.000,00
54	31,00	R$ 15.185,10/ m²	0,980	R$ 14.887,45/ m²	460.000,00
55	31,00	R$ 15.185,10/ m²	0,980	R$ 14.887,45/ m²	460.000,00
56	31,00	R$ 15.185,10/ m²	0,980	R$ 14.887,45/ m²	460.000,00
57	31,00	R$ 15.185,10/ m²	0,980	R$ 14.887,45/ m²	460.000,00
58	31,00	R$ 15.185,10/ m²	0,980	R$ 14.887,45/ m²	460.000,00
59	31,00	R$ 15.185,10/ m²	0,980	R$ 14.887,45/ m²	460.000,00
60	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
61	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
62	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
63	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
64	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
65	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
66	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
67	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
68	26,00	R$ 15.185,10/ m²	1,024	R$ 15.556,70/ m²	400.000,00
69	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
70	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
71	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
72	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
73	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
74	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
75	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
76	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
77	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
78	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
79	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
80	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
81	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
82	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
83	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
84	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
85	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

86	28,50	R$ 15.185,10/ m²	1,001	R$ 15.203,71/ m²	430.000,00
87	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
88	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
89	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
90	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
91	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
92	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
93	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
94	31,50	R$ 15.185,10/ m²	0,976	R$ 14.828,02/ m²	470.000,00
95	32,00	R$ 15.185,10/ m²	0,973	R$ 14.769,76/ m²	470.000,00
96	32,00	R$ 15.185,10/ m²	0,973	R$ 14.769,76/ m²	470.000,00
97	32,00	R$ 15.185,10/ m²	0,973	R$ 14.769,76/ m²	470.000,00
98	32,00	R$ 15.185,10/ m²	0,973	R$ 14.769,76/ m²	470.000,00
99	32,00	R$ 15.185,10/ m²	0,973	R$ 14.769,76/ m²	470.000,00
100	32,00	R$ 15.185,10/ m²	0,973	R$ 14.769,76/ m²	470.000,00
101	32,00	R$ 15.185,10/ m²	0,973	R$ 14.769,76/ m²	470.000,00
102	32,00	R$ 15.185,10/ m²	0,973	R$ 14.769,76/ m²	470.000,00
103	32,00	R$ 15.185,10/ m²	0,973	R$ 14.769,76/ m²	470.000,00
104	34,50	R$ 15.185,10/ m²	0,955	R$ 14.494,59/ m²	500.000,00
105	50,00	R$ 15.185,10/ m²	0,933	R$ 14.163,41/ m²	710.000,00
				Total	**45.790.000,00**

Para apartamentos tem-se:

#	Unidade	Área (m²)	Unitário	Fator Área	Tipologia	Unitário Ajustado	Vagas	Valor da Vaga	Valor de Mercado
1	TIPO 1	59,50	R$ 15.347,35/ m²	1,034	1,00	R$ 15.874,02/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
2	TIPO 1	59,50	R$ 15.347,35/ m²	1,034	1,00	R$ 15.874,02/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
3	TIPO 1	59,50	R$ 15.347,35/ m²	1,034	1,00	R$ 15.874,02/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
4	TIPO 1	59,50	R$ 15.347,35/ m²	1,034	1,00	R$ 15.874,02/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
5	TIPO 1	59,50	R$ 15.347,35/ m²	1,034	1,00	R$ 15.874,02/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
6	TIPO 1	59,50	R$ 15.347,35/ m²	1,034	1,00	R$ 15.874,02/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
7	TIPO 2	61,00	R$ 15.347,35/ m²	1,028	1,00	R$ 15.775,52/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.020.000,00
8	TIPO 2	61,00	R$ 15.347,35/ m²	1,028	1,00	R$ 15.775,52/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.020.000,00
9	TIPO 2	61,00	R$ 15.347,35/ m²	1,028	1,00	R$ 15.775,52/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.020.000,00
10	TIPO 2	61,00	R$ 15.347,35/ m²	1,028	1,00	R$ 15.775,52/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.020.000,00
11	TIPO 2	61,00	R$ 15.347,35/ m²	1,028	1,00	R$ 15.775,52/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.020.000,00
12	TIPO 2	61,00	R$ 15.347,35/ m²	1,028	1,00	R$ 15.775,52/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.020.000,00
13	TIPO 3	72,50	R$ 15.347,35/ m²	0,984	1,00	R$ 15.108,86/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.160.000,00
14	TIPO 3	72,50	R$ 15.347,35/ m²	0,984	1,00	R$ 15.108,86/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.160.000,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

15	TIPO 3	72,50	R$ 15.347,35/ m²	0,984	1,00	R$ 15.108,86/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.160.000,00
16	TIPO 3	72,50	R$ 15.347,35/ m²	0,984	1,00	R$ 15.108,86/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.160.000,00
17	TIPO 3	72,50	R$ 15.347,35/ m²	0,984	1,00	R$ 15.108,86/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.160.000,00
18	TIPO 3	72,50	R$ 15.347,35/ m²	0,984	1,00	R$ 15.108,86/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.160.000,00
19	TIPO 3	72,50	R$ 15.347,35/ m²	0,984	1,00	R$ 15.108,86/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.160.000,00
20	TIPO 4	58,50	R$ 15.347,35/ m²	1,039	1,00	R$ 15.941,43/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	990.000,00
21	TIPO 4	58,50	R$ 15.347,35/ m²	1,039	1,00	R$ 15.941,43/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	990.000,00
22	TIPO 4	58,50	R$ 15.347,35/ m²	1,039	1,00	R$ 15.941,43/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	990.000,00
23	TIPO 4	58,50	R$ 15.347,35/ m²	1,039	1,00	R$ 15.941,43/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	990.000,00
24	TIPO 4	58,50	R$ 15.347,35/ m²	1,039	1,00	R$ 15.941,43/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	990.000,00
25	TIPO 4	58,50	R$ 15.347,35/ m²	1,039	1,00	R$ 15.941,43/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	990.000,00
26	TIPO 4	58,50	R$ 15.347,35/ m²	1,039	1,00	R$ 15.941,43/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	990.000,00
27	TIPO 5	59,00	R$ 15.347,35/ m²	1,037	1,00	R$ 15.907,55/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
28	TIPO 5	59,00	R$ 15.347,35/ m²	1,037	1,00	R$ 15.907,55/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
29	TIPO 5	59,00	R$ 15.347,35/ m²	1,037	1,00	R$ 15.907,55/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
30	TIPO 5	59,00	R$ 15.347,35/ m²	1,037	1,00	R$ 15.907,55/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
31	TIPO 5	59,00	R$ 15.347,35/ m²	1,037	1,00	R$ 15.907,55/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
32	TIPO 5	59,00	R$ 15.347,35/ m²	1,037	1,00	R$ 15.907,55/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
33	TIPO 5	59,00	R$ 15.347,35/ m²	1,037	1,00	R$ 15.907,55/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.000.000,00
34	TIPO 6 DUPLEX	92,00	R$ 15.347,35/ m²	0,963	1,15	R$ 16.998,05/ m²	2	R$ 60.000,00/ m²	1.680.000,00
35	TIPO 6 DUPLEX	92,00	R$ 15.347,35/ m²	0,963	1,15	R$ 16.998,05/ m²	2	R$ 60.000,00/ m²	1.680.000,00
36	TIPO 6 DUPLEX	92,00	R$ 15.347,35/ m²	0,963	1,15	R$ 16.998,05/ m²	2	R$ 60.000,00/ m²	1.680.000,00
37	TIPO 7 DUPLEX	95,50	R$ 15.347,35/ m²	0,959	1,15	R$ 16.918,90/ m²	2	R$ 60.000,00/ m²	1.740.000,00
38	TIPO 7 DUPLEX	95,50	R$ 15.347,35/ m²	0,959	1,15	R$ 16.918,90/ m²	2	R$ 60.000,00/ m²	1.740.000,00
39	TIPO 7 DUPLEX	95,50	R$ 15.347,35/ m²	0,959	1,15	R$ 16.918,90/ m²	2	R$ 60.000,00/ m²	1.740.000,00
40	TIPO 8	80,00	R$ 15.347,35/ m²	0,961	1,00	R$ 14.741,57/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.240.000,00
41	TIPO 9	96,50	R$ 15.347,35/ m²	0,957	1,00	R$ 14.692,95/ m²	1	R$ 60.000,00/ m²	1.480.000,00
								Total	**47.150.000,00**

Somando-se as tipologias tem-se R$ 92.940.000,00

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R$ 92.900.000,00

(Noventa e dois milhões e novecentos mil reais)

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda R$ 92.900.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a venda do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Venda: R$ 92.900.000,00

(Noventa e dois milhões e novecentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 37 (trinta e sete) folhas e 8 (oito) anexos.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO | CIVAS

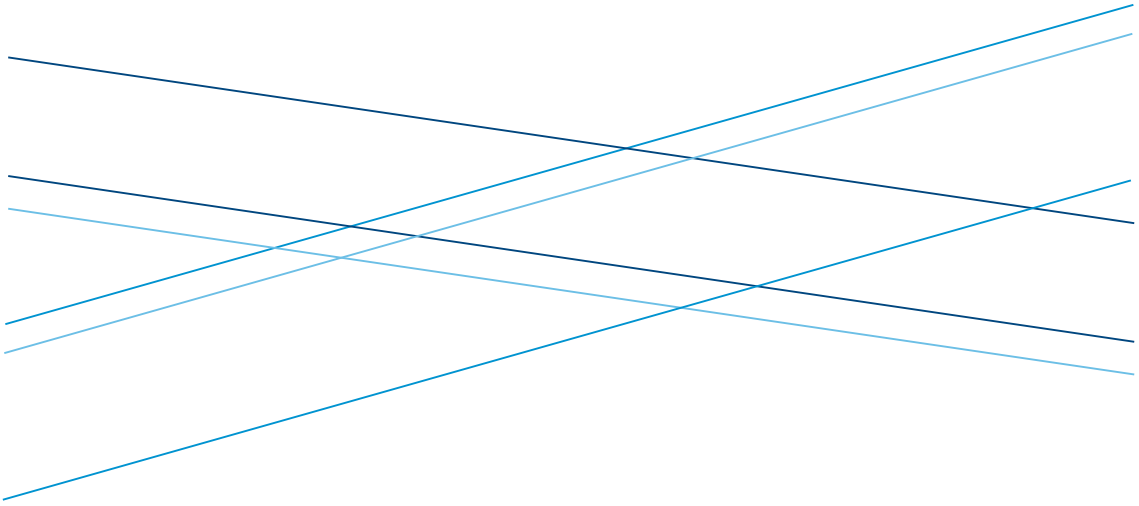
Cópia Digital
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo I

Relatório Fotográfico



colliers.com.br

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vista do acesso ao imóvel

Vista do acesso ao imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vista da fachada do imóvel

Vista da maquete do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Vista da maquete do imóvel

Vista interna do imóvel decorado

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

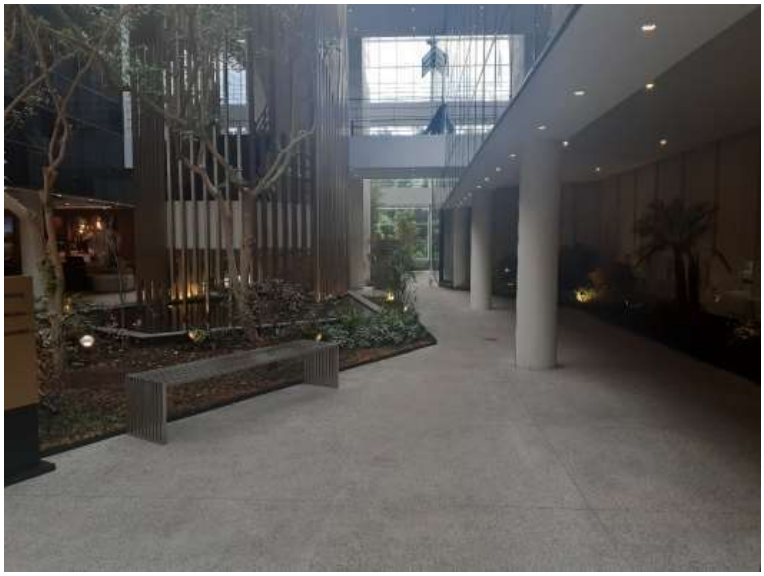
COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Vista interna do imóvel decorado

Vista interna do imóvel decorado

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



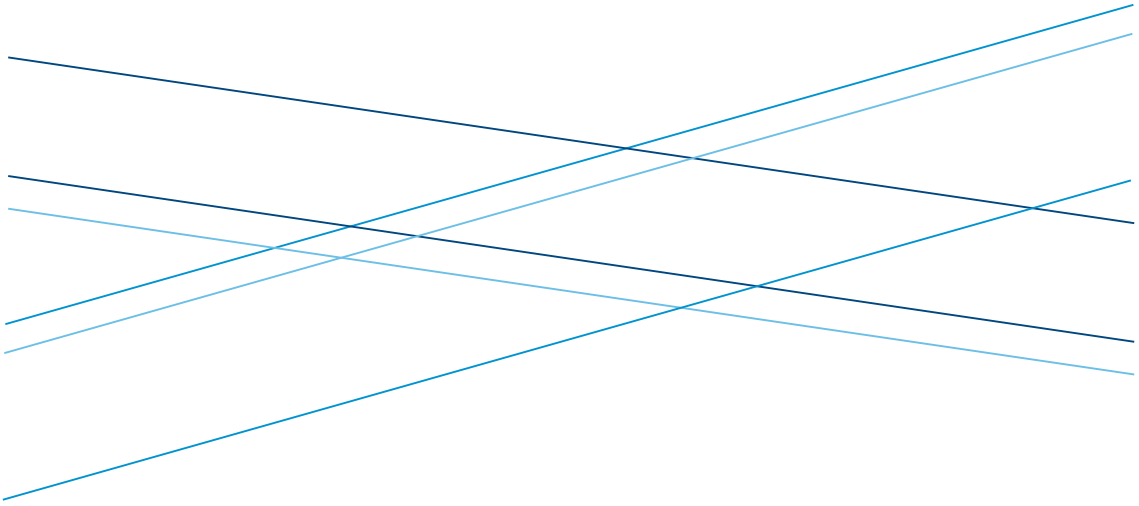
Vista interna do imóvel

Vista interna do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo II

Elementos Comparativos



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Colliers INTERNATIONAL

Flats

#	Endereço	Área Privativa	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Avenida Professor Ascendino Reis, 945	28,64 m²	0	N/A	N/A	1	A	R$ 15.165,06/m²	N/A
1	Avenida Ibirapuera, 2927	28,00 m²	1	R$300.000,00	Oferta	21	D	R$ 10.774,29/m²	So Flats - (11) 97119-0488
2	Rua Borges Lagoa, 1209	26,00 m²	0	R$ 235.000,00	Oferta	21	D	R$ 9.038,46/m²	Lia Flats - (11) 97233-5126
3	Rua Doutor Diogo de Faria, 1201	35,00 m²	0	R$ 390.000,00	Oferta	6	C	R$ 11.142,86/m²	Lia Flats - (11) 97233-5126
4	Rua Tuim, 101	36,00 m²	0	R$ 382.000,00	Oferta	31	D	R$ 10.611,11/m²	So Flats - (11) 97119-0488
5	Avenida Macuco, 579	32,00 m²	0	R$ 380.000,00	Oferta	31	D	R$ 11.875,00/m²	Imobiliária Pam - (11) 95602-1243
6	Avenida Ibirapuera, 2144	26,00 m²	0	R$ 278.000,00	Oferta	11	C	R$ 10.692,31/m²	Parus Flats - (11) 99301-7603

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando:

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Apartamentos

#	Endereço	Área Homogeneizada	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Avenida Professor Ascendino Reis, 945	68,10 m²	1	N/A	N/A	0	A	R$ 16.229,07/ m²	N/A
1	Rua Rio Grande,600 - Casa Mariana	79,80 m²	2	R$ 1.025.000,00	Oferta	1	A	R$ 13.346,35/ m²	Fraiha - Maria Carolina - (11) 99680-8282
2	Rua Estado de Israel, 745 - State Ibirapuera	67,00 m²	1	R$ 906.000,00	Oferta	1	A	R$ 13.522,39/ m²	Trisul - Pardini - (11) 982 89-9091
3	Rua Doutor Diogo de Faria, 421 - Arte Arquitetura Vila Mariana	81,90 m²	1	R$ 1.090.181,00	Oferta	1	A	R$ 13.311,12/ m²	Stan - Michel - (11) 94084-4041
4	Avenida Ibirapuera, 1691 - Síntese SP	39,00 m²	0	R$ 588.000,00	Oferta	1	A	R$ 15.076,92/ m²	Rovic - Cristina Helena - (11) 99245-7285
5	Rua Doutor Bacelar, 682 - CAB 682	54,50 m²	1	R$ 676.000,00	Oferta	1	A	R$ 12.403,67/ m²	Rovic - Cristina Helena - (11) 99245-7285

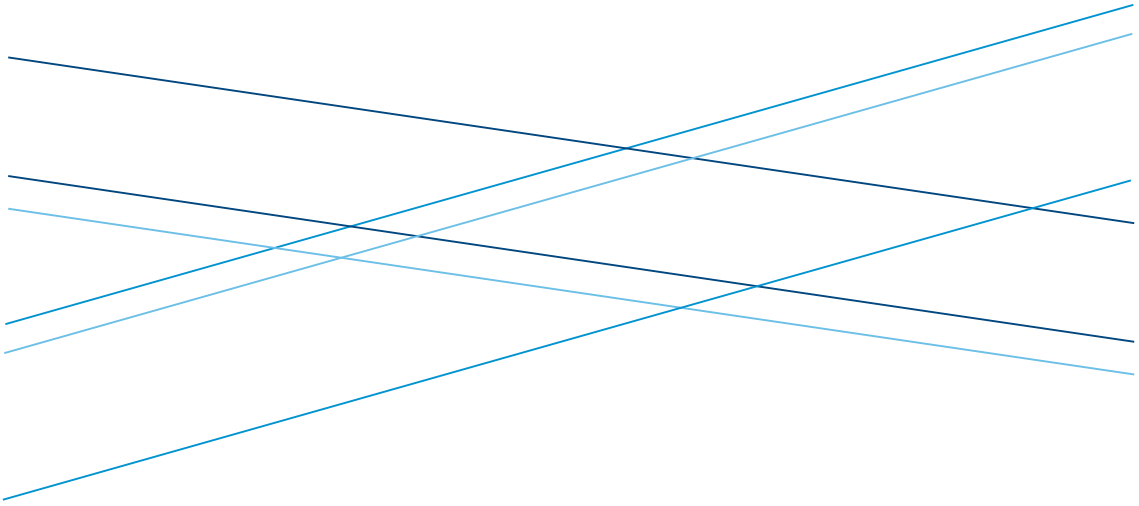
DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando:

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo III

Tratamento por Fatores



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Homogeneização dos Valores Unitários - Flats

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Venda:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construttivo	Fator de Depreciação	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	7.500,000	1,000	0,994	1,219	1,308	1,521	R$ 11.407,50/m²
2	8.134,620	0,978	0,976	1,329	1,308	1,591	R$ 12.942,18/m²
3	10.028,570	0,978	1,051	1,329	1,056	1,414	R$ 14.180,40/m²
4	9.550,000	0,950	1,059	1,219	1,602	1,830	R$ 17.476,50/m²
5	10.687,500	0,913	1,028	1,219	1,602	1,762	R$ 18.831,38/m²
6	9.623,080	0,958	0,976	1,650	1,107	1,691	R$ 16.272,63/m²

** Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada*

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

Venda:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	91.110,58
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	15.185,10
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	10.629,57
Limite Superior:	19.740,63
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	91.110,58
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	15.185,10

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/ n)

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Venda:

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (tc de Student):	1,476
Desvio-padrão (R$/m²):	2829,8
Limite Inferior (R$/m²):	13.479,93
Limite Superior (R$/m²):	16.890,26

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	11.407,50
Limite Superior (R$/m²):	18.831,38
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	12.907,33
Limite Superior (R$/m²):	17.462,86

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Homogeneização dos Valores Unitários - Apartamentos

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Venda:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	10.449,220	1,000	1,031	1,332	1,006	1,369	R$ 14.304,98/m²
2	11.274,630	0,978	0,996	1,332	1,006	1,312	R$ 14.792,31/m²
3	11.247,410	1,014	1,047	1,451	1,006	1,518	R$ 17.073,57/m²
4	13.569,230	0,913	0,933	1,332	1,006	1,184	R$ 16.065,97/m²
5	10.062,390	1,038	0,946	1,451	1,006	1,441	R$ 14.499,90/m²

** Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada*

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

Venda:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	76.736,74
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	15.347,35
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	10.743,14
Limite Superior:	19.951,55
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	76.736,74
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	15.347,35

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/ n)

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Venda:

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R$/m²):	1184,17
Limite Inferior (R$/m²):	14.535,51
Limite Superior (R$/m²):	16.159,19

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	14.304,98
Limite Superior (R$/m²):	17.073,57
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	14.304,98
Limite Superior (R$/m²):	17.073,57

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo IV

Especificação da Avaliação

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	X	5		3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a	

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO **10**

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO **III**

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grau de Precisão

Método Comparativo Flats

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	13.479,93
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	16.890,26
Amplitude (R$/m²):	3.410,33
Média (R$/m²/mês):	15.185,10
Amplitude/Média:	22,46%
Grau de Precisão	III
GRAU III	
GRAU II	
GRAU I	
SEM CLASSIFICAÇÃO (NIHIL)	Amplitude/Média > 50%

Método Comparativo Apartamentos

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	14.535,51
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	16.159,19
Amplitude (R$/m²):	1.623,68
Média (R$/m²/mês):	15.347,35
Amplitude/Média:	10,58%
Grau de Precisão	III
GRAU III	
GRAU II	
GRAU I	
SEM CLASSIFICAÇÃO (NIHIL)	Amplitude/Média > 50%

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo V

Documentos

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

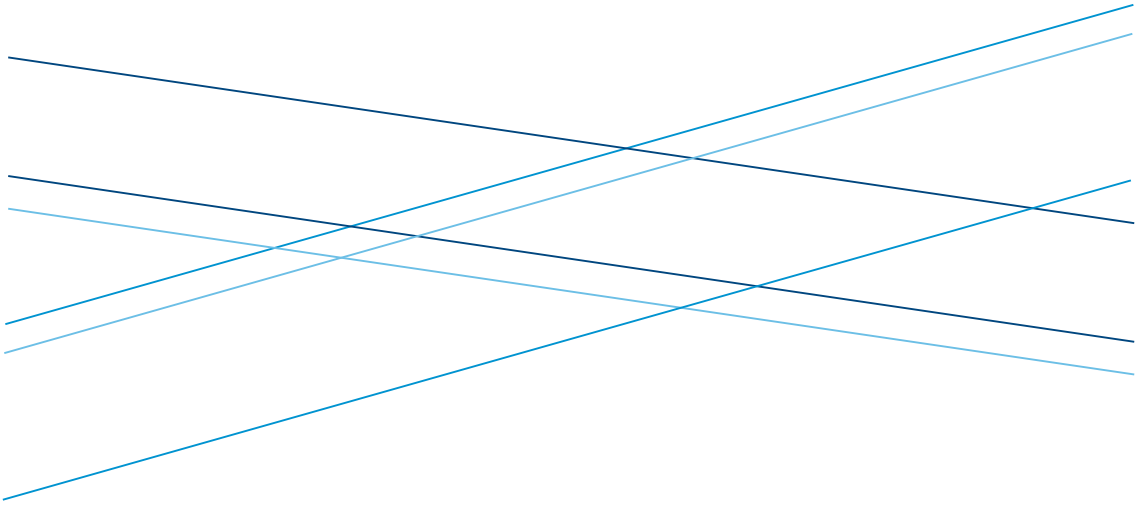
A cópia da documentação foi recebida, porém não foi anexada neste laudo devido sua extensão. Em caso de ela encontra-se disponível para consulta.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

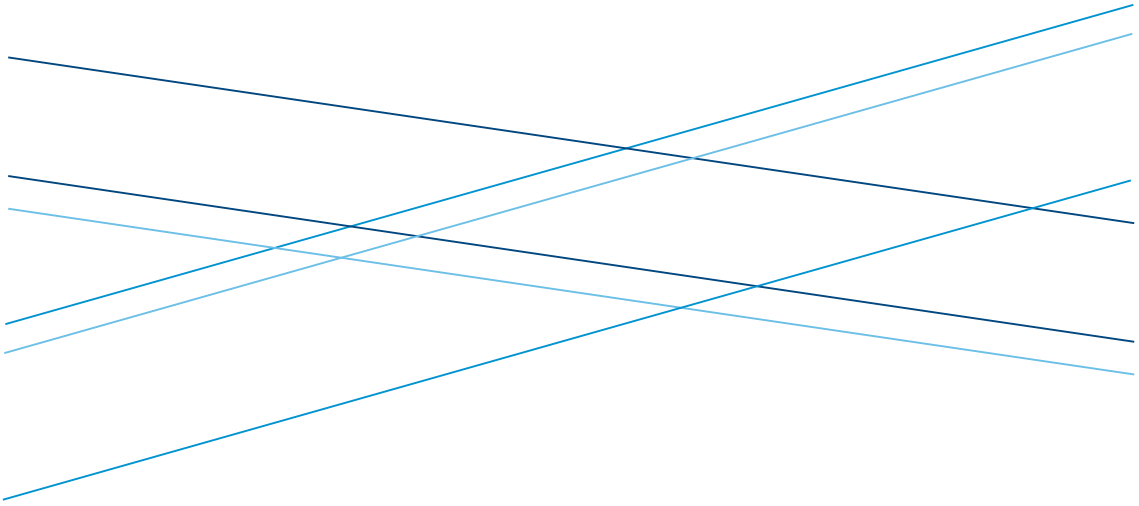
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo VII

Tabelas para Avaliação



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 1 Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/ Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Asfalto/ Concreto Liso	20
Paralelepípedo/ Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/ Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/ SP: 2011

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 3 Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 5 Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 7 Fator k

Idade	Estado de Conservação -Ec								Idade	Estado de Conservação -Ec							
em %	A	B	C	D	E	F	G	H	em %	A	B	C	D	E	F	G	H
da Vida	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%	da Vida	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8390	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8348	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8306	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8263	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9546	0,9000	0,8220	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5072	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3795	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8656	0,8630	0,8440	0,7956	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3107	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3407	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8407	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8206	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7376	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3412	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,0772	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6996	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6446	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0146	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6249	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo VIII

Declaração

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Ref: Avaliação do imóvel na Rua Loefgren, 2.527

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fábio Sodeyama e Paula Casarini não vistoriaram o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Avaliação de Imóvel residencial

Laudo de Avaliação

Nº 9.330A/2021

Preparado para:
Vectis Gestão de Recursos LDTA

Referência: Edifício On The Parc São Paulo SP

Fevereiro, 2021

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

24 de fevereiro de 2021

Vectis Gestão de Recursos LDTA

Referência: Re-emissão do Laudo de Avaliação de Edifício residencial, localizado em São Paulo SP.

Endereço: Avenida Professor Ascendido Reis, 1.300- Vila Clementino São Paulo SP.

De acordo com a proposta nº 7.793/2021, assinada na data de 22 de janeiro de 2021, a Colliers realizou uma análise a fim de estimar seu atual Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário.

Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Portanto, a presente avaliação conta com informações fornecidas pelo solicitante.

Esta se trata da re-emissão do laudo de avaliação que substitui sua versão anterior 9330/21, que por sua vez perde seu efeito. Nesta versão foram fornecidas novas informações sobre o projeto fazendo-se necessário a revisão do campo amostral.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador | CIVAS

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 8
4.3 ZONEAMENTO 9

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 11

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 11

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 26

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 26
7.2 METODOLOGIA 26
7.3 VALOR DE VENDA 26
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 26
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 26
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 30
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA 30
7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA 30

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 33

9. TERMO DE ENCERRAMENTO 34

ANEXOS

I ELEMENTOS COMPARATIVOS
II TRATAMENTO POR FATORES
III ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
IV DOCUMENTOS
V PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
VI TABELAS PARA AVALIAÇÃO
VII - DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel residencial em São Paulo SP	
Solicitante	Vectis Gestão de Recursos LDTA
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa de Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário do imóvel, uso interno.
Data de Referência	Fevereiro de 2021
Endereço	Avenida Professor Ascendido Reis, 1.300 Edifício On The Parc Vila Clementino
Município	São Paulo SP
Área de Terreno	5.324,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa	1.559,49 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel residencial
Idade	1 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (A)
Metodologia	Método Comparativo Direto
Valor de Mercado para Venda:	**R$ 34.300.000,00** **(Trinta e quatro milhões e trezentos mil reais)**

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.793/2021, assinada na data de 22 de janeiro de 2021, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Professor Ascendido Reis, 1.300 Vila Clementino São Paulo SP, referente à data-base de Fevereiro de 2020 para Vectis Gestão de Recursos LDTA

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do Valor de Mercado de Venda, para uso interno e possível estruturação de fundo imobiliário do referido imóvel localizado em São Paulo SP, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Valor de Venda e do *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de marcação do patrimônio do fundo imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered* e nas normas do , nos seus pronunciamentos 101 *Scope of Work, 102 Implementation e 103 Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para venda do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

As bases de valores adotadas foram a do Fair Value, definido pelo *Red Book* como:

A principal base de valor adotada foi a do **Valor de Mercado para Venda**, definido pelo *Red Book* *O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida,* [1]

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

[1] *Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."* **Red Book**.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Vistoria

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do *RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.*

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos essalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de venda do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Planta do imóvel;
- Divulgação comercial do empreendimento.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área Privativa
Plantas	1.559,49 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área privativa: 1.559,49 m² conforme plantas;

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Avenida Professor Ascendido Reis, 1.300 Vila Clementino
Município Estado	São Paulo SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	Comercial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial
Acessibilidade	Boa

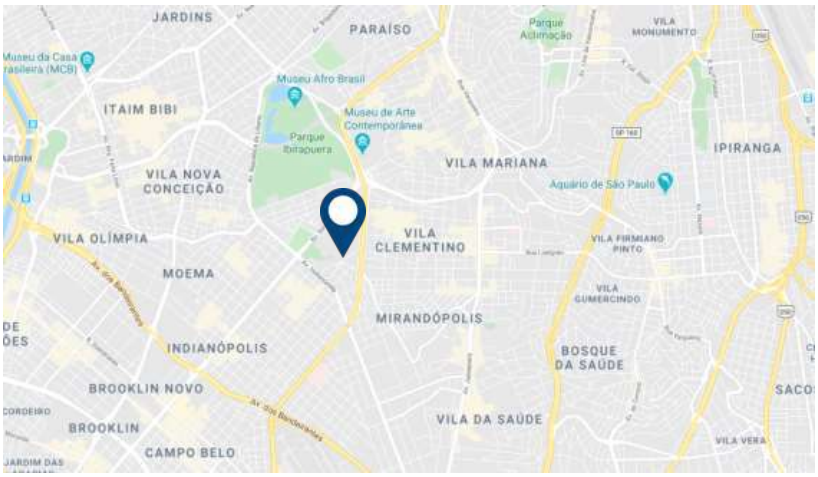


FIGURA 1 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

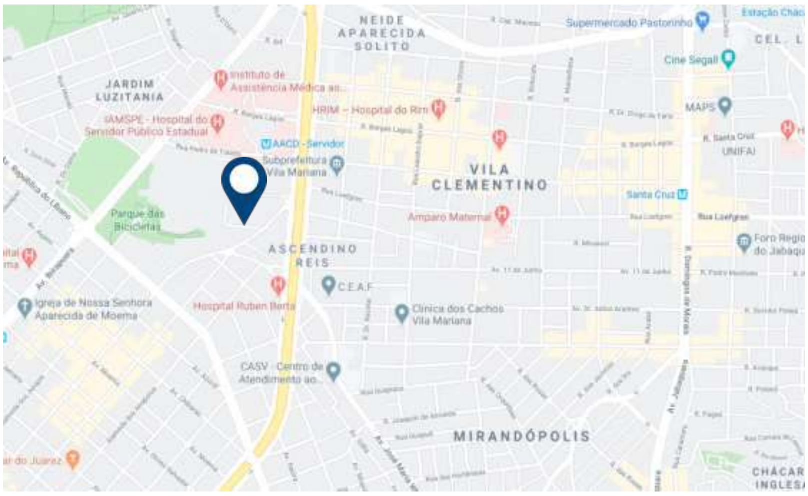


Figura 2 Mapa de Localização do Imóvel na Região - *Fonte: Site Google maps*

Figura 3 Vista Aérea com Localização do Imóvel e Entorno *Fonte: Google Earth*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características corporativa e residenciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de edifícios corporativos, comércios de serviços.

O bairro conta com uma infraestrutura muito, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	7 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Metrô, linhas de ônibus que circulam pelas vias em seu entorno e Terminal Rodoviário do Plano Piloto
Principais Vias de Acesso:	Av. 23 de Maio, Avenida Rubem Berta e Rua Dr. Afonso Baccari
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Comercial
Pontos de Destaque:	Parque do Ibirapuera

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de São Paulo, que é regido pela Lei Complementar 726/06, o imóvel em estudo se encontra em uma zona ZC, conforme mapa abaixo:

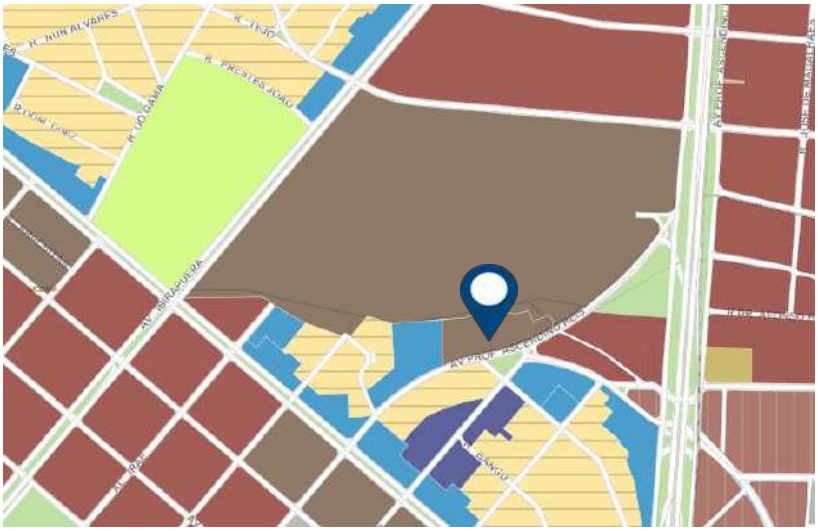


FIGURA 4 MAPA DE ZONEAMENTO *FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO- DF*

Para tal, são permitidos os usos comercial, residencial e serviços e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,0 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo 2,0 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação 70 % da área do terreno

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

- Taxa de Permeabilidade 20% da área do terreno
- Para desenvolvimento além do potencial básico, o imóvel está sujeito a outorga onerosa;

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	75,49 m de frente para a rua Loefgren (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	5.324,00 (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Rua Loefgren
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não

FIGURA 5 DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO FONTE: GOOGLE EARTH

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O primeiro semestre de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como "não essenciais" ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. A queda foi puxada principalmente pela redução das atividades industriais e no setor de serviços.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atinge, no trimestre maio-junho-julho, 13,8% da população, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 0,70% no mês de agosto, segundo dados do IBGE. O acumulado em 12 meses se encontra 2,44%, dentro da projeção estimada pelo governo. Contudo, índice Geral de Preços Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M de agosto registrou alta de 2,74%, chegando a uma alta de 13,02% nos últimos 12 meses, com prévia de setembro com alta de 4,34%.

Os efeitos internacionais da crise afetaram a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil. De acordo com dados do Banco Central, no primeiro semestre de 2020 foram registrados US$ 25,3 bilhões de Investimento Direto no País (IDP), contra US$ 32,2 bilhões no primeiro semestre de 2019. Esse valor foi o menor registrado para o período desde 2009.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de -4,81% em 2020 e 3,42% em 2021. O IPCA previsto é de 2,99% para 2020 e 3,10% em 2021, enquanto o IGP-M é de 19,72% para 2020 e 4,32% para 2021. A meta da Taxa Selic deve permanecer em 2,00% em 2020 e é estimada em 2,75 para 2021.

Panorama do Setor

Mesmo com um cenário tão incerto e desafiador, o ano de 2020 trouxe mudanças significativa para o setor da construção civil no Brasil. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em seu último informe, os lançamentos apresentaram um aumento de 114,1% em relação ao trimestre anterior, registrando um total de 42.885 de unidades residenciais lançadas em todas as regiões brasileiras.

O Sudeste é a região em que se teve o maior número de lançamentos e o maior índice de crescimento, com 197,5% em relação ao trimestre anterior, totalizando 27.280 de unidades lançadas até o final do 3º trimestre de 2020, e uma redução de 1,2% na comparação do mesmo período do ano anterior, como a seguir:

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	266	900	1.756	820	850	640	1.536	140,0%	-12,5%
NORDESTE	6.503	4.635	6.950	8.019	3.233	2.823	5.392	91,0%	-22,4%
CENTRO-OESTE	2.351	4.345	2.527	3.400	2.865	3.200	4.183	30,7%	65,5%
SUDESTE	10.145	27.929	27.607	45.121	10.171	9.170	27.280	197,5%	-1,2%
SUL	7.288	6.605	9.079	9.291	5.722	4.196	4.494	7,1%	-50,5%
TOTAL	26.553	44.414	47.919	66.651	22.841	20.029	42.885	114,1%	-10,5%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

O número de vendas de unidades acompanhou, mesmo que em menor intensidade, o crescimento de venda em todo o território nacional. O fechamento do 3º trimestre do ano de

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

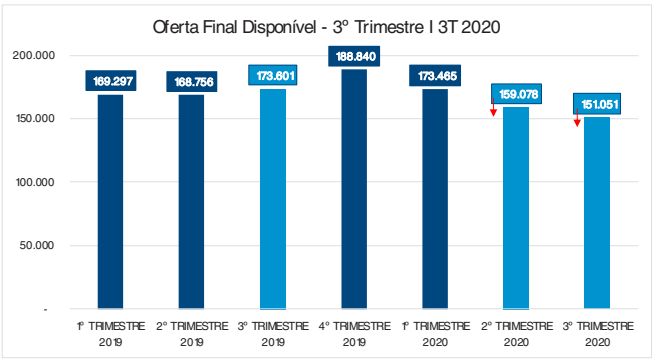
2020, registrou o crescimento de 58,2%, totalizando 20.087 unidades residenciais vendidas em relação ao 2º trimestre de 2020 e um aumento de 24,3% na comparação do mesmo período do ano anterior.

Assim como em lançamentos, a região Sudeste é a maior detentora de vendas, com 28.936 unidades residenciais vendidas e crescimento de 93,3% em relação ao 3º trimestre de 2019, apresentando um aumento de 15,4% na comparação do mesmo período do ano anterior, como apresentado a seguir:

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO									
REGIÃO PESQUISADA	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	706	1.122	1.179	1.033	908	1.073	1.765	64,5%	49,7%
NORDESTE	5.636	6.324	6.080	6.283	6.829	7.007	9.098	29,8%	49,6%
CENTRO-OESTE	3.253	4.205	3.171	3.758	3.212	3.158	5.368	70,0%	69,3%
SUDESTE	14.201	24.142	25.084	34.329	20.300	14.973	28.936	93,3%	15,4%
SUL	7.568	7.802	8.399	8.841	8.804	8.279	9.410	13,7%	12,0%
TOTAL	31.364	43.595	43.913	54.244	40.053	34.490	54.577	58,2%	24,3%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Entende-se que há maior crescimento de unidades residenciais vendidas do que lançadas o que resulta na diminuição da oferta final, apresentando 5,0% em relação ao trimestre anterior e uma redução de 13,0% em relação ao mesmo trimestre de 2019.



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

O estoque na região do Sudeste diminuiu durante todo o ano de 2020, apresentando uma variação de -3,7%% em relação ao 2º trimestre e uma redução de -8,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, como apresentado a seguir:

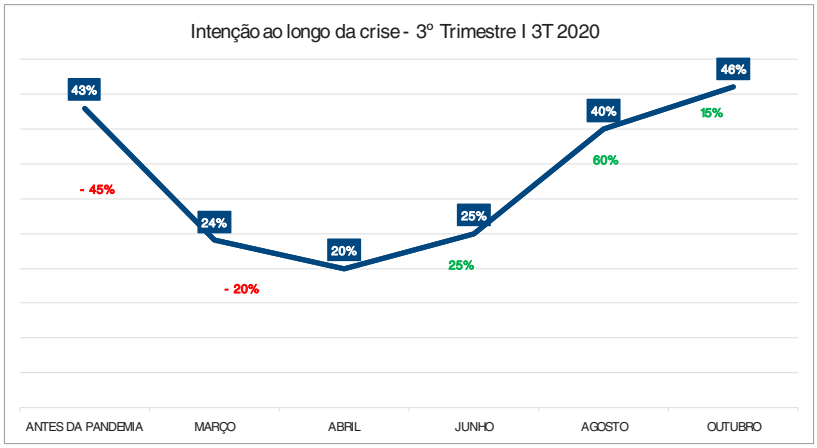
DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

REGIÃO PESQUISADA	OFERTA FINAL DISPONÍVEL POR REGIÃO								
	1º TRIMESTRE 2019	2º TRIMESTRE 2019	3º TRIMESTRE 2019	4º TRIMESTRE 2019	1º TRIMESTRE 2020	2º TRIMESTRE 2020	3º TRIMESTRE 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2020	VARIAÇÃO (%) 3T 2020 x 2T 2019
NORTE	5.808	5.449	6.127	6.376	6.207	5.727	5.498	-4,0%	-10,3%
NORDESTE	39.107	38.328	40.129	42.290	40.082	36.624	36.063	-1,5%	-10,1%
CENTRO-OESTE	18.350	17.902	17.000	16.470	15.499	15.574	14.361	-7,8%	-15,5%
SUDESTE	59.888	62.113	64.052	76.632	67.059	61.129	58.850	-3,7%	-8,1%
SUL	46.144	44.964	46.293	47.072	44.618	40.024	36.279	-9,4%	-21,6%
TOTAL	169.297	168.756	173.601	188.840	173.465	159.078	151.051	-5,0%	-13,0%

FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Do período de março de 2020 até novembro de 2020 a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) realizou uma pesquisa estratégica com objetivo de verificar as intenções de compras de imóveis ao longo da crise atual por conta do Corona Vírus. Foram entrevistados pouco mais de 2.000 consumidores no período de tempo citado anteriormente.

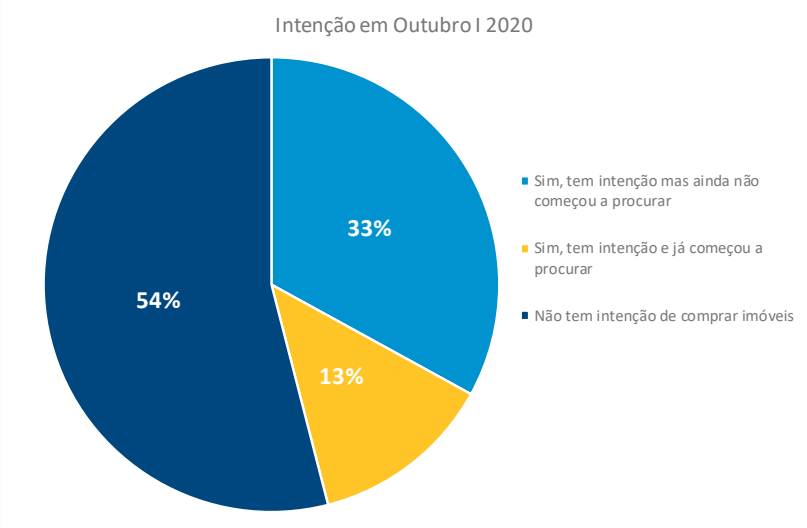


FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

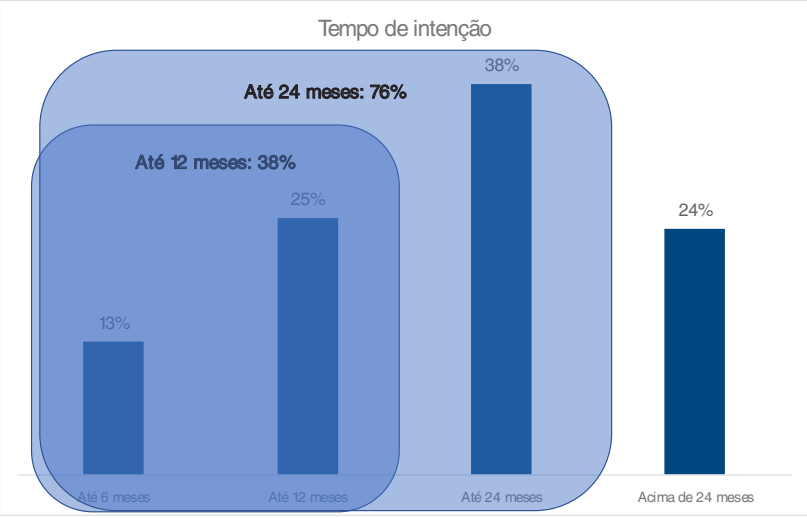
Através da pesquisa foi possível concluir que 46% dos entrevistados tem a intenção de comprar imóvel nos próximos 2 anos.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



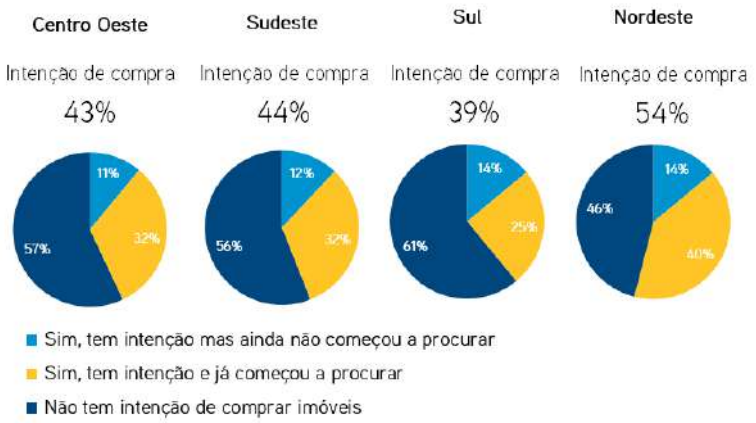
FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Nos gráficos abaixo é possível observar a intenção de compra dos consumidores entrevistados pelo estudo. Um destaque para região Nordeste que possui 54% das intenções de compra de imóveis.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0



FONTE: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Economia Compartilhada

De acordo com estudos realizados pela FOHB (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil) nos últimos anos, com o advento da evolução tecnológica e a conectividade à palma das mãos, nasceu um novo nicho de mercado, que tem como objetivo otimizar a ocupação de imóveis que poderiam ser fonte geradora de renda. A economia compartilhada tem como origem o comportamento das novas gerações, o qual está mais ligado à cultura do uso, e não da posse. O consumo colaborativo, tem como pilares:

- redistribuição de recursos subutilizados, para proprietários e consumidores com baixa interferência de intermediários;
- estilo de vida colaborativo, em que pessoas com mesmos hábitos compartilham recursos;
- sistema de produtos e serviços, forma em que o consumidor paga pelo uso temporário.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 4 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2020.

Aliado ao grande estoque de unidades residenciais no mercado nacional, fruto da queda de vendas no setor da construção civil nos últimos anos e ao desemprego que atingiu patamares recordes, empresas identificaram a oportunidade de geração de renda com a locação de unidades não vendidas, tendo em vista que o consumidor estava com dificuldades para realizar financiamentos de moradia.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Com o tempo, foi possível verificar que o perfil de consumidor que não tem interesse ou condições financeiras para comprar um imóvel vem aumentando, de modo que este mercado demonstra potencial de crescimento.

Com relação ao mercado de hospedagem, a economia compartilhada fez com que em um curto espaço de tempo, se criasse e desenvolvesse uma nova alternativa de hospedagem, considerando as plataformas para locação de imóveis ou quartos, sejam para pernoite ou por temporada. O grande foco é para a autonomia dos consumidores e a baixa influência do intermediário. Outro diferencial é com relação à experiência do usuário, o qual deixa de ser somente um hóspede e passa a ter a perspectiva de moradores locais, proporcionando uma imersão cultural mais apurada em sua visita.

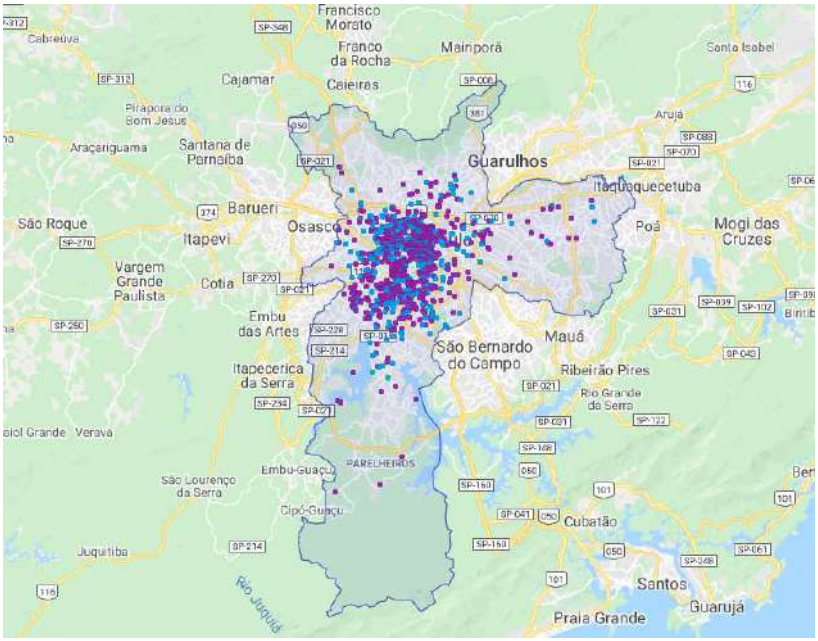
Perspectivas de mercado

Estudos realizados pelo Ministério do Turismo apontam as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro como sendo as que mais recebem turistas estrangeiros no país e estão entre os 30 centros urbanos mais importantes do mundo. A capital paulista, no entanto, é a que mais recebe eventos internacionais. Tanto o turismo de negócios quanto o de lazer geram produção de consumo e exaltam experiências ligadas as características locais. Desta forma, é de se esperar que a oferta de hospedagens se concentre em regiões mais centrais e turísticas das capitais.

O levantamento realizado para a cidade de São Paulo demonstra exatamente isso. As regiões mais periféricas contam com um número tímido de acomodações, enquanto regiões mais adensadas e com maior fluxo de pessoas contam com maiores concentrações de hospedagens.

Tendo isso como ponto de partida, entende-se que localizações mais centralizadas, e que possuam centro de convenções, escritórios, museus e parques, sejam locais com maior atratividade para o turista que busca por este serviço. A seguir estão demonstradas as localizações das unidades disponibilizadas pelas empresas Airbnb e Vrbo.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0



MAPA 1 DISPONIBILIDADE DE HOSPEDAGENS SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

O levantamento mostra que do total de 14.325 unidades disponíveis para hospedagens tem-se 60% de propriedades inteiras, 36% de quartos individuais e 4% de quartos compartilhados.

Ainda é possível especificar a distribuição por tipologia de acomodação, conforme a seguir:

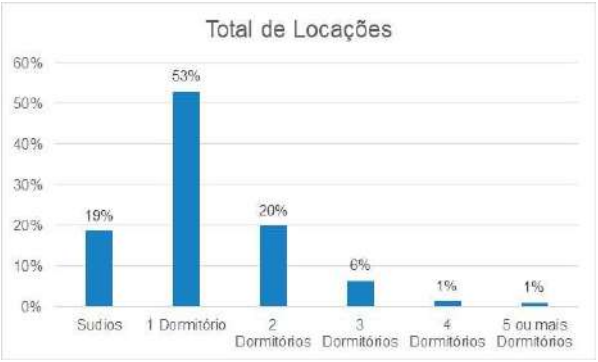


GRÁFICO 2 TOTAL DE LOCAÇÕES SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Vale destacar que o crescimento do setor é contínuo, sendo no último ano de cerca de 17%. Se levado em consideração o primeiro trimestre de 2020, o crescimento na atividade de locações foi de 5%.

GRÁFICO 3 TOTAL DE LOCAÇÕES SÃO PAULO/ SP *FONTE: AIRDNA (AJUSTADO POR COLLIERS)*

No mercado de economia compartilhada para hospedagens é possível localizar amostras com tipologias distintas.

Considerando o perfil dos imóveis a serem adquiridos pelo FII, foi possível identificar, por amostragem, que a região de influência possui ofertas de apartamentos compartilhados com diárias entre R$ 270,00 e R$ 400,00, conforme a seguir:

Apartamento inteiro

1

R$ 320

Vila Olímpia

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento inteiro

1

R$ 320

Vila Nova Conceição

Apartamento inteiro

1

R$ 330

Sumarezinho

Apartamento Inteiro

1

R$ 311

Pinheiros

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento Inteiro

1

R$ 295

Vila Olímpia

Apartamento inteiro

1

R$ 250

Vila Olímpia

Apartamento inteiro

1

R$ 362

Cidade Jardim

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Apartamento inteiro

1

R$ 394

Faria Lima

Apartamento inteiro

1

R$ 360

Jardim Paulista

Apartamento inteiro

1

R$ 300

Sumarezinho

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Studio

1

R$ 299

Faria Lima

Apartamento inteiro

1

R$ 250

Vila Olímpia

Tais variações ocorrem em função do estado de conservação, idade, padrão e localização dos imóveis. Vale ressaltar que os imóveis a serem adquiridos pelo FII possuem padrão construtivo e localização semelhantes, porém com construções mais modernas e, portanto, deverão apresentar maior atratividade em relação à concorrência.

Panorama Local

A Vila Mariana possuí um perfil comercial, ocupada por escolas, faculdades e comércio. Além disso como atrativo turístico e cultural, teatros, parques, clubes, cinemas, shoppings, museus, etc.

O bairro está localizado próximo as estações Ana Rosa, Paraíso e Vila Mariana do Metrô de São Paulo (linha verde). Também se localiza no bairro a maior parte das dependências da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp), a Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e o Parque do Ibirapuera.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Mercado imobiliário local

A de se observar que o mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

Observando a oferta de flats na região encontram-se com dimensões entre 28,00 m² a 35,00 m² de área e valores ofertados que variam de R$ 9.038,00 /m² a R$ 11.875,00 /m² para venda, com variação ligada à localização do terreno, tamanho, topografia e zoneamento.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Alta
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
Prazo de Absorção para Venda:	24 meses
Público-alvo Venda:	Investidores e empresas de grande porte

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo e nas normas do , nos seus pronunciamentos *101 Scope of Work, 102 Implementation* e *103 Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor de venda a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de venda é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE VENDA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis industriais disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos de apartamentos que compõem o Anexo I Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. Índices Locais, do Anexo VI Tabelas para Avaliação do Anexo VI Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I Características da Via, II Melhoramentos Públicos e III Características de Ocupação.

IV. Outros Fatores

Se forem acrescentados outros como zoneamento, p. ex, apresentar aqui

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I Características da Via e do Grupo II Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VI Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, contina-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA \quad PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/ Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7** do **Anexo VI Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} \quad FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de venda do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de venda do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

O valor das vagas foi estimado em R$ 60.000,00 /vaga, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	36,45 m²
Índice de Local:	303,45
Padrão da Construção:	3,480
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	1
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,992
Cota-parte de construção:	80%
Cota-parte de terreno:	20%

Nota: como existem áreas distintas entre as unidades estudadas, utilizou-se a área média. Posteriormente, aplicou-se o fator área para correção de valores para cada unidade.

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo II Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Venda: R$ 22.929,58 /m²

7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela área privativa do imóvel, e somando-se ao resultado o produto da quantidade de vagas de garagem pelo valor unitário de venda de cada uma delas, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: (Valor Unitário de Venda x Área privativa do imóvel)

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

#	Área (m²)	Unitário	Fator Área	Unitário Ajustado	Valor de Mercado
1	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
2	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
3	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
4	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
5	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
6	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
7	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
8	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
9	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
10	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
11	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
12	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
13	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
14	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
15	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
16	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
17	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
18	29,97	R$ 22.929,58/ m²	1,050	R$ 24.079,58/ m²	721.700,00
19	30,78	R$ 22.929,58/ m²	1,043	R$ 23.919,57/ m²	736.200,00
20	30,78	R$ 22.929,58/ m²	1,043	R$ 23.919,57/ m²	736.200,00
21	30,78	R$ 22.929,58/ m²	1,043	R$ 23.919,57/ m²	736.200,00
22	31,11	R$ 22.929,58/ m²	1,040	R$ 23.855,88/ m²	742.200,00
23	33,66	R$ 22.929,58/ m²	1,020	R$ 23.390,63/ m²	787.300,00
24	39,08	R$ 22.929,58/ m²	0,983	R$ 22.533,67/ m²	880.600,00
25	39,08	R$ 22.929,58/ m²	0,983	R$ 22.533,67/ m²	880.600,00
26	39,08	R$ 22.929,58/ m²	0,983	R$ 22.533,67/ m²	880.600,00
27	40,00	R$ 22.929,58/ m²	0,977	R$ 22.402,97/ m²	896.100,00
28	40,00	R$ 22.929,58/ m²	0,977	R$ 22.402,97/ m²	896.100,00
29	40,00	R$ 22.929,58/ m²	0,977	R$ 22.402,97/ m²	896.100,00
30	41,23	R$ 22.929,58/ m²	0,970	R$ 22.233,98/ m²	916.700,00
31	41,98	R$ 22.929,58/ m²	0,965	R$ 22.134,00/ m²	929.200,00
32	41,98	R$ 22.929,58/ m²	0,965	R$ 22.134,00/ m²	929.200,00
33	41,98	R$ 22.929,58/ m²	0,965	R$ 22.134,00/ m²	929.200,00
34	42,87	R$ 22.929,58/ m²	0,960	R$ 22.018,22/ m²	943.900,00
35	42,87	R$ 22.929,58/ m²	0,960	R$ 22.018,22/ m²	943.900,00
36	42,87	R$ 22.929,58/ m²	0,960	R$ 22.018,22/ m²	943.900,00
37	46,33	R$ 22.929,58/ m²	0,942	R$ 21.595,09/ m²	1.000.500,00
38	46,33	R$ 22.929,58/ m²	0,942	R$ 21.595,09/ m²	1.000.500,00
39	46,33	R$ 22.929,58/ m²	0,942	R$ 21.595,09/ m²	1.000.500,00
40	62,19	R$ 22.929,58/ m²	0,935	R$ 21.448,32/ m²	1.333.900,00
41	63,73	R$ 22.929,58/ m²	0,933	R$ 21.383,05/ m²	1.362.600,00
				Total	**34.292.800,00**

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Somando-se as tipologias tem-se R$ 34.292.800,00

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R$ 34.300.000,00

(Trinta e quatro milhões e trezentos mil reais)

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda R$ 34.300.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a venda do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Venda R$ 34.300.000,00

(Trinta e quatro milhões e trezentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 34 (trinta e quatro) folhas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
COO

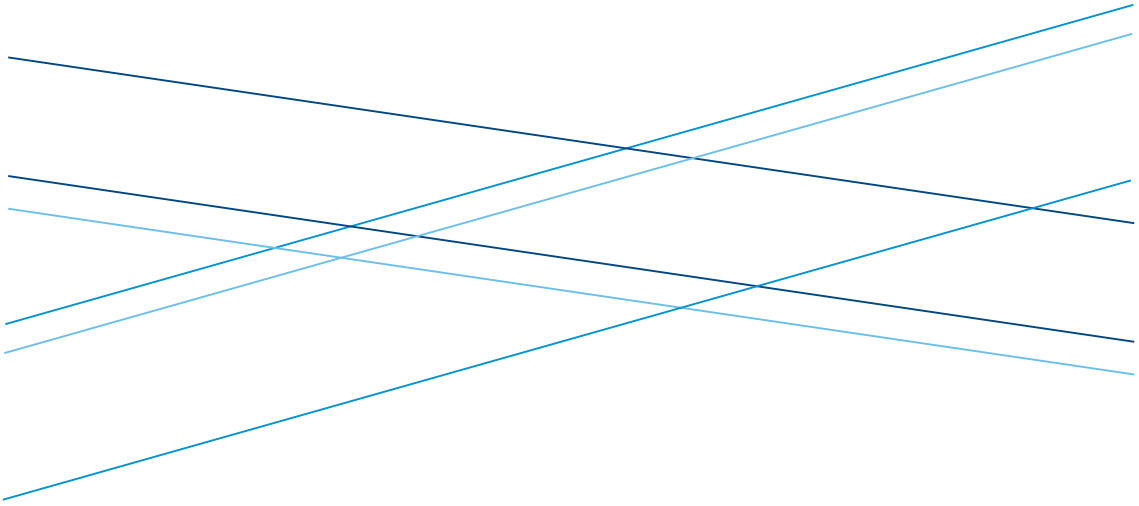
CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Coordenador | CIVAS

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo I

Elementos Comparativos



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

#	Endereço	Área Construída	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Avenida Professor Ascendino Reis, 1300	36,45 m²	0	N/A				0,982	3,480	R$ 22.930,04/m²	N/A
1	Avenida Açocê 50	26,70 m²	0	R$ 489.640,00	Oferta	0	A	1,000	2,652	R$ 18.338,58/ m²	Corretor On - (11) 4725- 3040
2	Rua Jacques Felix 601	28,60 m²	0	R$ 515.520,00	Oferta	2	B	0,981	2,652	R$ 18.025,17/ m²	Next Realty - (11) 93200- 2003
3	Alameda dos Arapanés 918	24,90 m²	0	R$ 511.520,00	Oferta	1	A	0,992	2,652	R$ 20.542,97/m²	EZTEC - (11) 98553-6115
4	Rua Afonso Braz 805	26,50 m²	0	R$ 635.381,00	Oferta	0	A	1,000	3,066	R$ 23.976,64/m²	Tegra - (11) 99940- 1914
5	Rua Brás Cardoso 655	32,20 m²	0	R$ 681.000,00	Oferta	0	A	1,000	2,652	R$ 21.149,07/m²	WNI - (11) 94579-3572

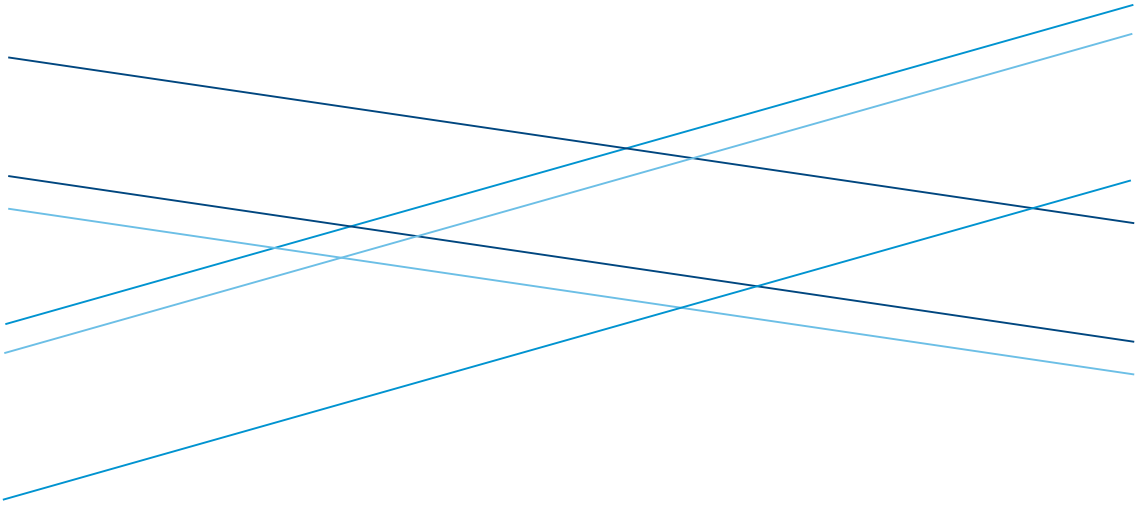
DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando:

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo II

Tratamento por Fatores



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Venda:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construttivo	Fator de Depreciação	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	16.504,720	1,095	0,925	1,250	0,993	1,263	**R$ 20.845,46/m²**
2	16.222,660	1,090	0,941	1,250	1,009	1,290	**R$ 20.927,23/m²**
3	18.488,670	1,098	0,953	1,250	1,000	1,301	**R$ 24.053,76/m²**
4	21.578,980	1,090	0,923	1,108	0,993	1,114	**R$ 24.038,98/m²**
5	19.034,160	1,090	0,969	1,250	0,993	1,302	**R$ 24.782,48/m²**

** Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada*

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

Venda:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	114.647,91
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	22.929,58
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	16.050,71
Limite Superior:	29.808,46
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	114.647,91
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	22.929,58

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/ n)

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Venda:

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R$/m²):	1889,49
Limite Inferior (R$/m²):	21.634,19
Limite Superior (R$/m²):	24.224,98

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	20.845,46
Limite Superior (R$/m²):	24.782,48
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	20.845,46
Limite Superior (R$/m²):	24.782,48

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo III

Especificação da Avaliação

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	X	5		3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a	

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO **10**

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO **III**

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Grau de Precisão

Método Comparativo

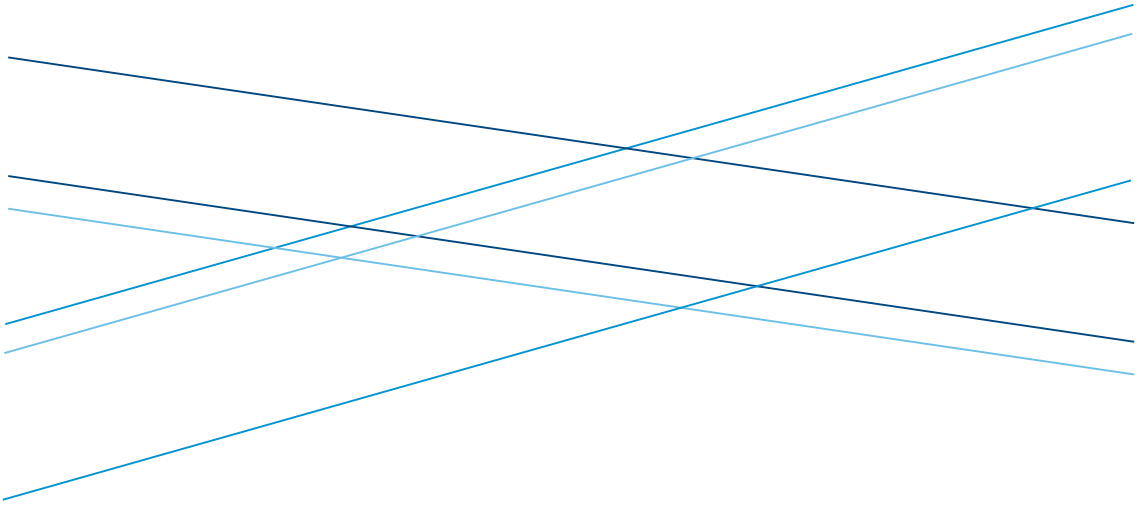
GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	21.634,19
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	24.224,98
Amplitude (R$/m²):	2.590,79
Média (R$/m²/mês):	22.929,58
Amplitude/Média:	11,30%
Grau de Precisão	III

GRAU III	
GRAU II	
GRAU I	
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Anexo IV

Documentos



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

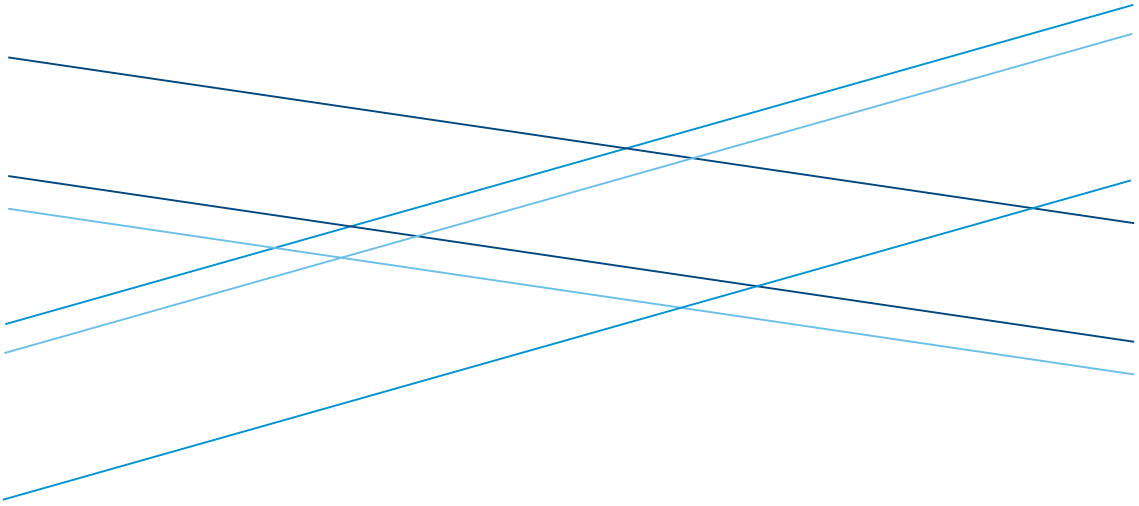
A cópia da documentação foi recebida, porém não foi anexada neste laudo devido sua extensão. Em caso de a mesma encontra-se disponível para consulta.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo V

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na database.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

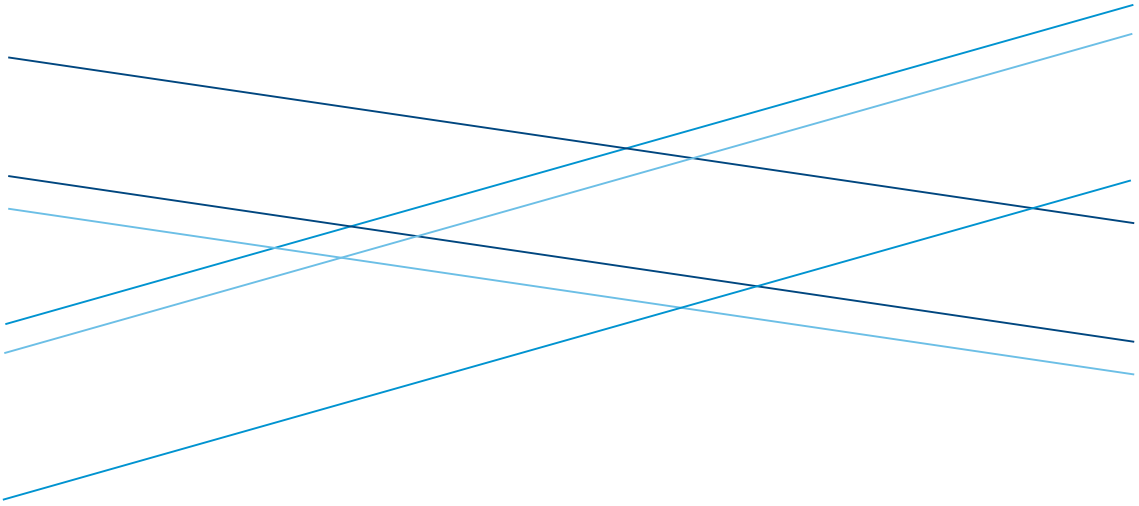
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. . Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Portanto, a presente avaliação conta com informações fornecidas pelo solicitante.

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo VI

Tabelas para Avaliação



DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 1 Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Asfalto/ Concreto Liso	20
Paralelepípedo/ Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70 0,78 0,85
Classe Média-Baixa	0,93 1,00
Classe Média	1,13 1,25
Classe Média-Alta	1,38 1,50
Classe Alta	1,75 2,00

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/ Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/ SP: 2011

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 3 Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 5 Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

Tabela 7 Fator k

Idade	Estado de Conservação -Ec								Idade	Estado de Conservação -Ec							
em %	A	B	C	D	E	F	G	H	em %	A	B	C	D	E	F	G	H
da Vida	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%	da Vida	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	16,10%	33,20%	52,60%	75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2460	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4106	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9546	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5072	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3946	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3795	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8656	0,8630	0,8440	0,7956	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3107	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3407	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8407	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8206	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7612	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7376	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3412	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,0772	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6996	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6446	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0146	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6249	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Anexo VII

Declaração

DocuSign Envelope ID: A4E55F34-9F9B-4C2D-BB69-2CA9488B79F0

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Ref: Avaliação do imóvel na Avenida Professor Ascendido Reis, 1.300

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Não houve vistoria do imóvel, a avaliação tomou-se com base nas informações passadas pelo solicitante.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

ANEXO VIII

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva conforme abaixo indicada ("Procuração"), [[***OUTORGANTE***], [***NACIONALIDADE***], [***ESTADO CIVIL***], [***PROFISSÃO***], residente e domiciliado na cidade de [•], Estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF/ME sob o nº [•]] {*ou*} [***RAZÃO SOCIAL***], com sede na cidade [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], devidamente representada por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s)] ("Outorgante"), na qualidade de cotista do **VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.041.723/0001-53 ("Fundo"), nomeia e constitui [***OUTORGADO***], [***NACIONALIDADE***], [***ESTADO CIVIL***], [***PROFISSÃO***], [residente e domiciliado na cidade de [•], estado [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF/ME sob o nº [•]] {*ou*} [, com sede na cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], representado nos termos do seu [[estatuto / contrato] social]], como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será **DELIBERAR** sobre a possibilidade de **(i)** aquisição pelo Fundo dos seguintes imóveis: **(a)** Cyrela For You: Edifício Cyrela For You – Subcondomínio Serviços de Moradia, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Carlos Petit, nº 205 e 215 e na Rua Joaquim Távora nºs 241 e 247, Vila Mariana, CEP 04110-000, objeto da matrícula nº 127.622 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção Destinação dos Recursos do Prospecto (abaixo definido) ("Cyrela For You"), detido pela **CARLOS PETIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.288.294/0001-00 ("SPE Cyrela for You"); **(b)** Highline Iconyc: Edifício Iconyc, setor Highline não residencial Highline residencial localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Loefgren, nº 2.527, Vila Clementino, CEP 04040-901, objeto da matrícula nº 229.827 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção Destinação dos Recursos do Prospecto ("Highline Iconyc"), detido pela **CBR 048 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº

27.911.995/0001-07 ("SPE Iconyc"); **(c)** Atmosfera: Edifício Atmosfera Vila Mariana, Setor 2, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gregório Serrão, nº 232, Vila Mariana, CEP 04106-040, objeto da matrícula nº 127.782 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção Destinação dos Recursos do Prospecto ("Atmosfera Vila Mariana"), detido pela **CYRELA TRENTINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.177.652/0001-48 ("SPE Atmosfera Vila Mariana"); e **(d)** On the Parc: Edifício Parque das Bicicletas, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Ascendino Reis, nº 1.300, Vila Clementino, CEP 04027-000, objeto da matrícula nº 229.915 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme descrito na seção Destinação dos Recursos do Prospecto ("Cyrela On the Parc by Yoo", em conjunto com Cyrela for You, Highline Iconyc e Atmosfera Vila Mariana, "Imóveis Alvo"), detido pela **CBR 060 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.178.834/0001-15 ("SPE Cyrela On the Parc by Yoo", em conjunto com SPE Cyrela For You, SPE Iconyc e SPE Atmosfera Vila Mariana, "Vendedores dos Imóveis Alvo", quando referidos em conjunto e, Cyrela for You, Highline Iconyc , Atmosfera Vila Mariana e Cyrela On the Parc by Yoo, "Imóveis Alvo", quando referidos em conjunto), sendo os Vendedores dos Imóveis Alvo, exceto pela SPE Cyrela for You, que possui participação minoritária detida por terceiro, integralmente detidos e controlados pela **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, inscrita no CNPJ sob nº 73.178.600/0001-18 ("Cyrela"), todas partes relacionadas da **CHARLIE TECNOLOGIA E ACOMODACOES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Jaú, n° 1.606, Jardim Paulista, CEP 01.420-006, inscrita no CNPJ sob o nº 37.571.863/0001-29 ("Charlie"); e **(ii)** da contratação, pelo Fundo, da Charlie, para de administração imobiliária dos Imóveis Alvo; **tendo em vista que tal aquisição dos Imóveis Alvo e a contratação da Charlie como Administradora Imobiliária configuram potenciais conflitos de interesse, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008**, **conforme alterada, e conforme descrito na seção "*Das Condições da Oferta*" do Prospecto da Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário** ("Prospecto" e "Assembleia de Conflito de Interesse", respectivamente), e, em nome do Outorgante:

Cyrela For You

(····) votar **a favor da aquisição** pelo Fundo do Cyrela for You com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Cyrela for You.

(····) votar **contra a aquisição** pelo Fundo do Cyrela for You com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Cyrela for You.

(····) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo do Cyrela for You com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Cyrela for You.

Highline Iconyc

(····) votar **a favor da aquisição** pelo Fundo do Highline Iconyc com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Highline Iconyc.

(····) votar **contra a aquisição** pelo Fundo do Highline Iconyc com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Highline Iconyc.

(····) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo do Highline Iconyc com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Highline Iconyc.

Atmosfera Vila Mariana

(····) votar **a favor da aquisição** pelo Fundo do Atmosfera Vila Mariana com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Atmosfera Vila Mariana.

(····) votar **contra a aquisição** pelo Fundo do Atmosfera Vila Mariana com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Atmosfera Vila Mariana.

(····) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo do Atmosfera Vila Mariana com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Atmosfera Vila Mariana.

Cyrela On the Parc by Yoo

(····) votar **a favor da aquisição** pelo Fundo do Cyrela On the Parc by Yoo com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Cyrela On the Parc by Yoo.

(····) votar **contra a aquisição** pelo Fundo do Cyrela On the Parc by Yoo com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Cyrela On the Parc by Yoo.

(····) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo do Cyrela On the Parc by Yoo com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos previstos na seção Destinação dos Recursos do Prospecto , sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada do Cyrela On the Parc by Yoo.

Contratação pelo Fundo da Charlie como "Administradora Imobiliária"

(····) votar **a favor da contratação** pelo Fundo da Charlie para a prestação de serviços de administração imobiliária dos Imóveis Alvo durante o prazo de duração do Fundo.

(····) votar **contra a contratação** pelo Fundo da Charlie para a prestação de serviços de administração imobiliária dos Imóveis Alvo durante o prazo de duração do Fundo.

(····) **abster-se de votar pela contratação** pelo Fundo da Charlie para a prestação de serviços de administração imobiliária dos Imóveis Alvo durante o prazo de duração do Fundo.

A outorga da presente Procuração (i) constitui uma faculdade do Outorgante; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Imóveis Alvo e de contratação da Charlie como Administradora Imobiliária do Fundo; (iv) é dada sob a condição suspensiva do Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral. Ainda, o Outorgado da presente Procuração não é o próprio Gestor do Fundo ou parte a ele relacionada.

Adicionalmente, o Outorgante reconhece que teve acesso, antes de outorgar a presente Procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto, no Regulamento do Fundo, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Outorgante poderá revogar esta procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: voto.fii@brltrust.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: voto.fii@brltrust.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Esta Procuração é válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no regulamento do Fundo e no Prospecto.

[**LOCAL**], [**DATA**].

[*nome do Investidor PJ*]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

{ou}

_____

[*nome do Investidor PF*]

ANEXO IX

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	**CNPJ do Fundo:**	40.041.723/0001-53
Data de Funcionamento:	27/11/2020	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRVCRRCTF008	**Quantidade de cotas emitidas:**	2.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Residencial **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	**Telefones:**	(11)31330350
Site:	www.brltrust.com.br	**E-mail:**	fii@brltrust.com.br
Competência:	02/2021		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: Vectis Gestão de Recursos Ltda.	12.620.044/0001-01	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, Conj. 132, Itaim Bibi, CEP 04542-000, São Paulo - SP	(11) 4480-1030
1.2	Custodiante: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, São Paulo – SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57.755.217/0001-29	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP 04711-904, São Paulo – SP	(11) 3940-3162
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: Banco Itaú BBA S.A.	17.298.092/0001-30	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares	(11) 3708-2503
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: Charlie Tecnologia e Acomodações S.A.	37.571.863/0001-29	Alameda Jaú, nº 1.606, Conjunto 403, Jardim Paulista, CEP 01420-006, São Paulo – SP	(11) 2271-2828
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			

2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**
	Não possui informação apresentada.
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**
	N/A
4.	**Análise do administrador sobre:**
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**
	/A
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**
	N/A
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**
	N/A
5.	**Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:**
	Ver anexo no final do documento. Anexos

6.	**Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII**		**Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)**	**Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período**
	Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
	Não possui informação apresentada.			

6.1	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.
7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
9.	**Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**
	Não possui informação apresentada.
10.	**Assembleia Geral**
10.1	**Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo A) No website do Administrador: www.brltrust.com.br; B) No Sistema de Envio de Documentos, disponível no website da CVM: www.cvm.gov.br; e C) No website da B3: http://www.b3.com.br.
10.2	**Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**
	O Administrador disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (a) em sua página na rede mundial de computadores, (b) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas.
10.3	**Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**
	(i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia: Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável. (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento: As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia

Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto: Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo máximo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral extraordinária, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Taxa de Administração corresponderá a um percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) aplicável sobre (i) o valor do Patrimônio Líquido ou (ii) valor de mercado, caso não aplicável o critério previsto no item "(i)" deste Artigo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário; considerando-se, para tanto, em ambos os casos, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços. A parcela da Taxa de Administração referente à remuneração do Administrador será equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, assegurado o pagamento mínimo de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, ajustada anualmente pela variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo, e o pagamento de parcela única no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo. A Taxa de Gestão devida ao Gestor fará jus à remuneração calculada conforme fórmula prevista no Regulamento do Fundo, incluída na Taxa de Administração e paga diretamente pelo Fundo.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
0,00	0,00%	0,00%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	41
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	**Formação acadêmica:**	Administrador de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	01/04/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
BANCO SANTANDER	de 1999 até 03/2016	Superindentente	Country Head da Santander Securities

	BRASIL S.A			Services

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	**Descrição**
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site do Administrador <www.brltrust.com.br>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios associações e/ou de SPE, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em referidas assembleias gerais e está disponível em seu website para consulta em https://www.vectis.com.br/vectisgestao/#politicas (neste website, identificar a "Política de Voto" e realizar o download do arquivo).

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

VECTIS
GESTÃO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

VECTIS RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LUZ
CAPITAL MARKETS
+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais
• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®