



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR LÍDER, 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. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DO

VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CPNJ/ME nº 34.691.520/0001-00

NO MONTANTE DE, INICIALMENTE,

R\$34.400.058,00

(trinta e quatro milhões, quatrocentos mil e cinquenta e oito reais)

Código ISIN: BREVBITCF007
Código de negociação na B3: EVBI11

Tipos ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido
Registro da Oferta Primária nº CVM/SRE/RFI/2022/[=], em [=] de [=] de 2022
Registro da Oferta Secundária nº CVM/SRE/RFI/2022/[=], em [=] de [=] de 2022



VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob nº 34.691.520/0001-00 ("Fundo"), 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 Iguaçu, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CPNJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Atto Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), está realizando uma oferta pública primária de, inicialmente, 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo ("Oferta Primária" e "Emissão", respectivamente), com preço unitário de subscrição de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Nova Cota, ("Preço de Subscrição"), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais) ("Montante Inicial da Oferta Primária"), e (ii) o **FERNANDO BOCCCHINI FERRARI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.732.822-1/SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 177.831.158-02, residente e domiciliado na Avenida 9 de julho, 3315, Apto. 174, Centro, Jundiaí, SP, CEP 13208-056; (iii) o **JOÃO JOSÉ DE ARAUJO PEREIRA PAVEL**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 10894742-5 IPR/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 092.798.377-02, com endereço comercial na Avenida Borges de Medeiros, 633/205, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-041; (iii) o **PAULO DE TARSO DO NASCIMENTO MAGALHÃES**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.147.688-9/SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 183.555.688-42, com endereço comercial na Rua Cerro Corá, 585, Cj. 209, Vila Romana, São Paulo, SP, CEP 05061-150; (iv) o **RODRIGO MUNIZ BARRETO COTTA**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.632.844-4 DETRAN/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 104.727.167-27, residente e domiciliado na Rua Timoteo da Costa, 475, Apto. 401, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.450-130; e (v) o **TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.087.372 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 196.583.908-89, residente e domiciliado na Av. Sans Souci, 120, Village Sans Souci, Vainhos, SP, CEP 13.278-230 ("Ofertantes") estão realizando uma oferta pública secundária, de inicialmente, 75.511 (setenta e cinco mil e quinhentas e onze) cotas do Fundo ("Cotas Ofertadas", que quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, "Cotas", todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Preço de Subscrição, totalizando o volume de até R\$ 7.400.078 (sete milhões, quatrocentos mil e setenta e oito reais), sendo que a Oferta Secundária das Cotas Ofertadas está condicionada à subscrição integral das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária (respectivamente, "Oferta Primária" e "Montante Inicial da Oferta Secundária", que quando referidos em conjunto com o Montante Inicial da Oferta Primária, "Montante Inicial da Oferta"), perfazendo a Oferta o montante total de até R\$ 34.400.058 (trinta e quatro milhões, quatrocentos mil e cinquenta e oito reais), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta terá o montante mínimo correspondente a 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas, representado pela totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, perfazendo o montante mínimo de R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas vinculadas à Oferta Primária e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada se houver sido atingido o Montante Mínimo da Oferta mediante a colocação e subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo admitido o encerramento da Oferta Secundária antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400 ("Prazo de Distribuição"), em razão de ter ocorrido a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas foram registradas para distribuição pública (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição, pela **NU INVEST CORRETORA DE VALORES 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 das Nações Unidas, 14401, conjunto 141 a 144 e 151 a 154, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79 ("Coordenador Líder" ou "Nu Invest"), sob o regime de melhores esforços de colocação. A Oferta estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas 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" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). 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.

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas e pelas Cotas Ofertadas, considerando os Pedidos de Investimento dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Investimento e Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do LCI Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 24 de setembro de 2019 ("Instrumento de Constituição do Fundo").

O regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio (i) da "Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do LCI Fundo de Investimento Imobiliário", realizada em 31 de agosto de 2020, (ii) da "Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário", realizada em 25 de setembro de 2020, (iii) de procedimento de consulta formal iniciado em 01 de abril de 2021, e (iv) do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 12 de maio de 2021, sendo esta última a versão do Regulamento em vigor ("Regulamento"). A Emissão, a Oferta, o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e as demais características da Emissão e da Oferta foram deliberados e aprovados por meio do "Instrumento Particular do Administrador do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 02 de agosto de 2022, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registros de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 3.755.076, em 02 de setembro de 2022; e a Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes, por meio do "Comunicado de Venda de Cotas - Oferta Secundária", celebrado em 26 de setembro de 2022, e informada ao Administrador por meio de notificação específica encaminhada em 02 de julho de 2022 ("Atos de Aprovação").

O Fundo foi registrado na CVM em 26 de setembro de 2019, sob o código 0319061.

A Oferta Primária foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/[=], em [=] de [=] de 2022 e a Oferta Secundária foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/[=], em [=] de [=] de 2022. Adicionalmente, o Fundo foi 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 Riscos de Tercelros" conforme versão vigente ("Código ANBIMA").

A carteira do Fundo é gerida pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Atto Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("Gestor").

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 03 DE AGOSTO DE 2022, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A PRESENTE OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A NORMALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DENAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

AS NOVAS COTAS INTEGRALIZADAS SERÃO ADMITIDAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

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" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 80 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR.

Os atos que caracterizam situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES", NA PÁGINA 86 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM, NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA 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 AS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA 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 AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO EM 12 DE SETEMBRO DE 2022.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR CONTRATADO



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



A data deste Prospecto Preliminar é 12 de setembro de 2022



ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	1
2.	SUMÁRIO DA OFERTA	13
3.	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA.....	30
	Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400	32
4.	TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	33
	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	34
	A Oferta	34
	Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas.....	34
	Montante Mínimo da Oferta	34
	Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	34
	Distribuição parcial	34
	Direito de Preferência.....	35
	Direito de Subscrição de Sobras	35
	Regime de distribuição das Novas Cotas	36
	Preço de Subscrição	36
	Forma de Subscrição e Integralização	36
	Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	37
	Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	37
	Público Alvo da Oferta	37
	Destinação dos Recursos	37
	Plano de Distribuição	40
	Pedido de Investimento	42
	Pessoas Vinculadas.....	43
	Procedimento de Alocação de Ordens	43
	Oferta Não Institucional.....	43
	Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	45
	Oferta Institucional	46
	Critério de Colocação da Oferta Institucional	46
	Disposições comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	47
	Liquidação da Oferta	47
	Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas	48
	Formador de Mercado	48
	Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta ...	48
	Negociação no mercado secundário.....	50
	Contrato de Distribuição	50



Instituições Participantes da Oferta	54
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	54
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....	58
Histórico de Negociações	59
Demonstrativo dos Custos da Oferta Primária	60
Demonstrativo dos Custos da Oferta Secundária	60
Cronograma indicativo da Oferta	61
Outras informações	61
5. SUMÁRIO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	64
Base Legal	65
Duração	65
Histórico do Fundo	65
Público Alvo do Fundo	65
Objetivo	65
Política de Investimentos	66
Administração, escrituração, controladoria e custódia	66
Gestão	66
Renúncia e/ou Destituição do Administrador e/ou do Gestor	66
Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais	67
Vedações ao Administrador.....	67
Taxa de Administração	67
Taxa de Gestão	68
Características das Novas Cotas	68
Taxa de ingresso e de saída	68
Demonstrações financeiras e auditoria	68
Formador de mercado	69
Assembleia Geral de Cotistas	69
Perfil do Administrador	69
Perfil do Coordenador Líder	70
Perfil do Gestor	70
Sumário da Experiência do Gestor por setor.....	71
Sumário da Experiência do Gestor por localização geográfica.....	71
Sumário da Experiência do Gestor por veículo de investimento.....	72
Encargos do Fundo	74
Política de distribuição de resultados	74
Liquidação do Fundo.....	75
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	75
Regulamento.....	76



Regras de tributação do Fundo	78
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	78
A) IOF/Títulos.....	78
B) IOF/Câmbio	78
C) Imposto de Renda.....	78
(i) Cotistas residentes no Brasil.....	78
(ii) Cotistas residentes no exterior.....	78
Tributação aplicável ao Fundo	78
A) IOF/Títulos	78
B) IR	79
C) Outras considerações	79
Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo.....	79
6. FATORES DE RISCO	80
Riscos de mercado.	81
Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico	81
Fatores Macroeconômicos Relevantes	82
Risco de Instabilidade Política	82
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental.....	82
Riscos de Flutuações de Preço	83
Riscos relacionados à situação da economia e cenário global	83
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	83
Riscos Referentes ao Fundo.....	84
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	84
Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento	84
Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários	84
Risco da Carteira e da sua Concentração.....	84
Risco Tributários.....	84
Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista	85
Risco de Governança.....	85
Risco de Liquidação Antecipada do Fundo	86
Risco de Conflito de Interesses.....	86
Risco de Conflito de Interesses do Imóvel Sodimac	86
Risco de Diluição	86
Risco do Investimento nos Ativos Financeiros	86
Risco de Mercado	86
Risco de Crédito dos Ativos Financeiros	86
Risco Jurídico	87



Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis	87
Risco Regulatório	87
Risco Decorrente de Alterações do Regulamento	87
Riscos do Uso de Derivativos	87
Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	87
Risco de restrição na negociação	88
Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante	88
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários	88
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	88
Risco relativo ao Imóvel Barra Medical Center	88
Riscos Referentes ao Setor de Atuação do Fundo	89
Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados	89
Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários	89
Risco de Desastres Naturais e Sinistro	90
Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída.....	90
Risco de desapropriação	90
Risco de Desvalorização	90
Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel	91
Risco de Alterações na Lei do Inquilinato	91
Riscos Ambientais	91
Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está sujeito o Setor Imobiliário	91
Risco Relativo à Indenização do Gestor.....	92
Riscos relativos à rentabilidade do investimento	92
Riscos referentes à aquisição do Imóvel Sodimac.....	92
Risco da não aquisição do Imóvel Alvo da Oferta	92
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo	92
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.....	92
Riscos relacionados à realização de obras e expansões	93
A diligência jurídica apresentou escopo restrito	93
Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do Imóvel Sodimac ..	93
Riscos relativos à Oferta	93
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	93
Risco de não concretização da Oferta	94
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	94
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas	94



Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	94
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	94
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.....	95
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 Investimento feitos perante tais Participantes Especiais	95
Risco de Enviesamento do Estudo de Viabilidade	95
Demais riscos.....	95
Informações contidas neste Prospecto Preliminar	95
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	96
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	97
Relacionamento do Administrador com o Gestor	97
Relacionamento do Administrador com os Ofertantes	97
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	97
Relacionamento do Coordenador Líder com os Ofertantes	97
Relacionamento do Administrador com o Escriturador.....	97
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	97
Relacionamento do Gestor com o Escriturador	97
Relacionamento dos Ofertantes com o Escriturador.....	98
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente	98
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente	98
Relacionamento dos Ofertantes com o Auditor Independente	98
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	98
Relacionamento dos Ofertantes com o Gestor	98
ANEXOS	99
Anexo I Instrumento de Constituição do Fundo.....	100
Anexo II Regulamento vigente do Fundo	209
Anexo III Ato do Administrador, que aprovou a Emissão e a Oferta Primária	265
Anexo IV Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	275
Anexo V Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	282
Anexo VI Declaração dos Ofertantes, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	287
Anexo VII Estudo de Viabilidade	308
Anexo VIII Informe Anual do Fundo - Anexo 39 V da Instrução CVM 472	334
Anexo IX Laudo de Avaliação do Imóvel Sodimac	339
Anexo X Carta de Aprovação da Oferta Secundária.....	396



VBI
REAL ESTATE



1. DEFINIÇÕES



1. DEFINIÇÕES

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

Administrador ou Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
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, 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 da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo da Oferta	Significam em conjunto os seguintes ativos: (i) os Ativos Imobiliários que atendam a política de investimento do Fundo e que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas, com investimentos imobiliários de longo prazo, e (ii) o Imóvel Alvo.
Ativos Financeiros	Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; e (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores.
Ativos Imobiliários	Significam em conjunto os seguintes ativos: (i) Imóveis; e (ii) Valores Mobiliários.
Atos de Aprovação	O “<i>Instrumento Particular do Administrador do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, celebrado em 02 de agosto de 2022, devidamente registrado perante o 2º Oficial de Registros de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 3.755.076, em 02 de setembro de 2022, por meio do qual foram aprovados a Emissão, a Oferta, o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e as demais características da Emissão e da Oferta. A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes, por meio do “Comunicado de Venda de Cotas - Oferta Secundária”, celebrado em 26 de setembro de 2022, e informada ao Administrador por meio de notificação específica encaminhada em 02 de julho de 2022.



Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A, CEP 04711-904, inscrito no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Significa o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo.
B3	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição	Carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta e aderir ao Contrato de Distribuição.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Comunicado ao Mercado	Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta, divulgado em 30 de setembro de 2022 nas páginas da rede mundial de computadores das instituições participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão ofertadas no âmbito do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	Comunicado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.
Condições Precedentes	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até a data da concessão do registro da Oferta por parte da CVM. Sendo certo que a Oferta não está submetida a quaisquer outras condições suspensivas, além daquelas citadas no presente Prospecto Preliminar.



Contrato de Compra e Venda	O “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças</i> ” celebrado entre o Fundo e o TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , na qualidade de vendedor do Imóvel Sodimac.
Contrato de Distribuição	“ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Ofertante e o Coordenador Líder, com a interveniência do Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	Contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
Coordenador Contratado	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17.
Coordenador Líder	NU INVEST CORRETORA DE VALORES 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 das Nações Unidas, nº 14401, conjunto 141 à 144 e 151 à 154, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79.
Cotas	As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto.
Cotas da Primeira Emissão	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
Cotas da Segunda Emissão	São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
Cotas da Terceira Emissão	São as cotas objeto da terceira emissão do Fundo.
Cotas Ofertadas	75.511 (setenta e cinco mil e quinhentas e onze) cotas de emissão do Fundo e de titularidade dos Ofertantes que estão sendo objeto da oferta pública secundária pelos Ofertantes, nominativas e escriturais, emitidas em classe e série únicas, com valor unitário equivalente ao Preço de Subscrição.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	O Administrador, conforme acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	A data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	A partir da data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, qual seja, 11 de outubro de 2022.

Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	31 de outubro de 2022.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	27 de outubro de 2022.
Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos Cotistas cujas cotas estejam devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e dos Atos de Aprovação, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil antecedente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Direito de Subscrição de Sobras	O direito de subscrição das Sobras dos atuais Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e que manifestarem sua intenção de exercer o Direito de Subscrição de Sobras durante o exercício do Direito de Preferência, para subscrição das Novas Cotas. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial apenas de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472. Fica estabelecido que na hipótese de contratação de instituições intermediárias vinculadas ao Administrador e/ou ao Gestor, o valor necessário para pagamento não será arcado pelo Fundo.
Emissão ou 6ª	A 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo.



Emissão	
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme anexo VII, na página 308 deste Prospecto Preliminar.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,19710682014, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil antecedente à data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. NÃO HÁ FORMADOR DE MERCADO CONTRATADO PARA ESTA OFERTA.
Fundo	VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00.
Gestor	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A. , sociedade empresária com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2018.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos comercial ou corporativo, logístico, de varejo, médico (hospitais ou laboratórios) e educacional, localizados em território nacional.
Imóvel Alvo	Significa o imóvel listado na seção “Destinação de Recursos” deste Prospecto, qual seja: “Imóvel Sodimac”. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada do Imóvel Alvo a ser investido pelo Fundo referido acima, veja a seção “Destinação de Recursos”, na página 37 deste Prospecto.
Imóvel Sodimac	Imóvel objeto da matrícula nº 122.645 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP, localizado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, sendo composto pelos prédios nºs 374 da Rua Joaquim Nabuco, 20, 30, NP 361.326 da Rua Castro Alves e 251, 263, 275, 279, 285, 295, 299, 315, 323, 331, 339, 347, 353, 361 e 369 da Avenida Fábio Barreto e possuindo

	uma área total construída de 14.666,56 metros quadrados.
Instituição Financeira Autorizada	Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Significa a Instrução nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, sejam eles investidores qualificados e/ou profissionais ou não, incluindo 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 e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, que apresentem ordens de investimento e/ou Pedidos de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.090,00 (um milhão e noventa reais), que equivale à quantidade mínima de 10.205 (dez mil, duzentas e cinco) Cotas. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, sejam eles investidores qualificados e/ou profissionais ou não, que tenham formalizado Pedido de Investimento durante o Período de Subscrição e Aquisição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.992,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais), que equivale à quantidade máxima de 10.204 (dez mil, duzentas e quatro) Cotas.
Investidores ou Público Alvo da Oferta	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 980,00 (novecentos e oitenta reais) por Investidor, observado que o Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 45 deste Prospecto Preliminar.
Investimentos Temporários	Significa, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o

	processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Modificação da Oferta	Em 30 de setembro de 2022 foi divulgado o Comunicado ao Mercado informando a modificação dos seguintes termos e condições da Oferta: (i) alterar a subseção “Emissões Anteriores de Cotas do Fundo”, acerca do Imóvel Barra Medical Center, com o objetivo exclusivo de complementar a sua descrição, tendo em vista as atualizações acerca do processo judicial em que encontra-se envolvido; (ii) substituir o Laudo de Avaliação do Imóvel Sodimac constante do Anexo IX ao Prospecto, com o objetivo de retificar os valores dos cálculos, sem alterar o valor conclusivo do Imóvel Sodimac; e (iii) substituir as imagens que constaram na subseção “ <i>Sumário da Experiência do Gestor por veículo de investimento</i> ” do presente Prospecto, a fim de atualizar os valores referentes à atuação do Gestor no mercado financeiro.
Montante Inicial da Oferta Primária	A Oferta Primária terá o valor de R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais), na Data de Emissão, representado por 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas.
Montante Inicial da Oferta Secundária	A Oferta Secundária terá o valor de R\$ 7.400.078 (sete milhões, quatrocentos mil e setenta e oito reais), representado por 75.511 (setenta e cinco mil e quinhentas e onze) Cotas Ofertadas.
Montante Inicial da Oferta	O Montante Inicial da Oferta Primária e o Montante Inicial da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto.
Montante Mínimo da Oferta	A Oferta terá o montante mínimo correspondente a 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas, representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária, perfazendo o montante mínimo de R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais).



Novas Cotas	Inicialmente, 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) cotas da Emissão do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no âmbito da Oferta Primária, com valor unitário equivalente ao Preço de Subscrição.
Oferta	Oferta Primária e Oferta Secundária, quando referidas em conjunto.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais, sendo admitidas para tais Investidores Institucionais ordens de investimentos antecipadas formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas às Instituições Participantes da Oferta, observados os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Subscrição e Aquisição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Investimento, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada o Investimento Mínimo), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Investimento ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 15% (quinze por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 43 e seguintes deste Prospecto Preliminar.
Oferta Primária	Oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas do Fundo, no âmbito da Emissão de Novas Cotas do Fundo.
Oferta Secundária	Oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas realizada pelos Ofertantes.
Ofertantes	(i) o FERNANDO BOCCHINO FERRARI, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.732.822-1/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 177.831.158-02, residente e domiciliado na Avenida 9 de julho, 3315, Apto. 174, Centro, Jundiaí, SP, CEP 13208-056; (ii) o JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 10894742-5 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 092.798.377-02, com endereço comercial na Avenida Borges de Medeiros, 633/205, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-041; (iii) o PAULO DE TARSO DO NASCIMENTO MAGALHÃES, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.147.688-9/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 183.555.688-42, com endereço comercial na Rua Cerro Corá, 585, Cj. 209, Vila Romana, São Paulo, SP, CEP 05061-150; (iv) o RODRIGO MUNIZ BARRETO COTTA, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.632.844-4 DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 104.727.167-27, residente e domiciliado na Rua Timoteo da Costa, 475, Apto. 401, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.450-130; e (v) o TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA,

	brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.087.372 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 196.583.908-89, residente e domiciliado na Av. Sans Souci, 120, Village Sans Souci, Valinhos, SP, CEP 13.278-230.
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, que aderiram à Oferta e ao Contrato de Distribuição por meio de Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, para auxiliarem na distribuição das Cotas.
Patrimônio Líquido	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
Pedido de Investimento	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais e por Investidores Institucionais considerados pessoas físicas ou jurídicas, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, para o pedido de subscrição e/ou aquisição de Cotas, os quais serão considerados de forma cumulativa, durante o Período de Subscrição e Aquisição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, observada o Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Investimento (i) contém as condições de subscrição, integralização e aquisição das Cotas, (ii) contém as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais e sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto Preliminar e do Regulamento.
Período de Distribuição	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 Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (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 Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 11 de outubro de 2022 (inclusive) e 27 de outubro de 2022 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 34 deste Prospecto Preliminar.
Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	O período compreendido entre os dias 31 de outubro de 2022 (inclusive) e 07 de novembro de 2022 (inclusive), em que os Cotistas ou cessionários titulares do Direito de Subscrição de Sobras poderão exercê-lo, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 34 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais



	profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição”, na página 40 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento e na Seção “5. SUMÁRIO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Política de Investimento”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.
Política de Voto	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: http://www.vbirealestate.com/site/institucional .
Preço de Subscrição	R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Nova Cota.
Procedimento de Alocação de Ordens	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras, os Pedidos de Investimento, observado o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido ou não. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 94 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária e Secundária de Cotas do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário.
Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária e Secundária de Cotas do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.

Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo “ <i>Instrumento Particular de Constituição do LCI Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador em 24 de setembro de 2019. O regulamento do Fundo foi posteriormente alterado por meio (i) da “ <i>Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do LCI Fundo de Investimento Imobiliário</i> ” de atos particulares celebrados em 28 de junho de 2018, 30 de julho de 2018 e 07 de agosto de 2018, os quais foram registrados junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob os nºs 1908849, em 29 de junho de 2018, 1910130, em 30 de julho de 2018, 1910457, em 08 de agosto de 2018, realizada em 31 de agosto de 2020, (ii) da “ <i>Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, realizada em 25 de setembro de 2020, (iii) de procedimento de consulta formal iniciado em 01 de abril de 2021, e (iv) do “ <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado em 12 de maio de 2021.
Representante dos Cotistas	O representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 58 do Regulamento.
Resolução CVM 27	A Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 30	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 35	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 133	A Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada.
Taxa de Administração	A taxa de administração paga pelo Fundo ao Administrador, nos termos do artigo 17 do Regulamento, conforme descrita na Seção “SUMÁRIO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Taxa de Administração”, na página 67 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Gestão	A taxa de gestão paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do artigo 17 do Regulamento, conforme descrita na Seção “SUMÁRIO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Taxa de Gestão”, na página 68 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta.
Valores Mobiliários	Significam: (i) as ações ou cotas de Sociedades Alvo; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos Imóveis, de forma direta ou de forma indireta; (iii) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); e (v) demais ativos previstos na Instrução CVM 472.



VBI
REAL ESTATE



2. SUMÁRIO DA OFERTA

2. 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 “6. Fatores de Risco” nas páginas 80 a 95 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.
Coordenador Líder	Nu Invest Corretora de Valores S.A.
Participantes Especiais	Sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder mediante Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, para auxiliarem na distribuição das Cotas.
Autorização	A Emissão, a Oferta, o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e as demais características da Emissão e da Oferta foram deliberados e aprovados por meio dos Atos de Aprovação. A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes, por meio do “Comunicado de Venda de Cotas - Oferta Secundária”, celebrado em 26 de setembro de 2022, e notificada ao Administrador por meio de notificação encaminhada ao Administrador, em 02 de julho de 2022, informando sobre a aprovação da Oferta Secundária e seus termos e condições.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Oferta	Realização conjunta da (i) Oferta Primária, consistente na oferta pública primária 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário correspondente ao Preço de Subscrição, totalizando o volume de R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais); e (ii) da Oferta Secundária, consistente na oferta pública secundária de 75.511 (setenta e cinco mil e quinhentas e onze) Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, no valor unitário correspondente ao Preço de Subscrição, totalizando o volume de até R\$ 7.400.078 (sete milhões, quatrocentos mil e setenta e oito reais). Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas poderão ser adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente poderá ser realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização do Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o



	Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.
Ofertantes	(i) o FERNANDO BOCCHINO FERRARI , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.732.822-1/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 177.831.158-02, residente e domiciliado na Avenida 9 de julho, 3315, Apto. 174, Centro, Jundiaí, SP, CEP 13208-056; (ii) o JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 10894742-5 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 092.798.377-02, com endereço comercial na Avenida Borges de Medeiros, 633/205, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-041; (iii) o PAULO DE TARSO DO NASCIMENTO MAGALHÃES , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.147.688-9/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 183.555.688-42, com endereço comercial na Rua Cerro Corá, 585, Cj. 209, Vila Romana, São Paulo, SP, CEP 05061-150; (iv) o RODRIGO MUNIZ BARRETO COTTA , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.632.844-4 DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 104.727.167-27, residente e domiciliado na Rua Timoteo da Costa, 475, Apto. 401, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.450-130; e (v) o TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.087.372 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 196.583.908-89, residente e domiciliado na Av. Sans Souci, 120, Village Sans Souci, Valinhos, SP, CEP 13.278-230.
Montante Inicial da Oferta Primária	O Montante Inicial da Oferta Primária será de R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais), representado por 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
Montante Inicial da Oferta Secundária	O Montante Inicial da Oferta Secundária será de R\$ 7.400.078 (sete milhões, quatrocentos mil e setenta e oito reais), representado por 75.511 (setenta e cinco mil e quinhentas e onze) Cotas Ofertadas.
Montante Inicial da Oferta	O Montante Inicial da Oferta é equivalente à soma do Montante Inicial da Oferta Primária e do Montante Inicial da Oferta Secundária, isto é, R\$ 34.400.058 (trinta e quatro milhões, quatrocentos mil e cinquenta e oito reais), representado por 351.021 (trezentas e cinquenta e uma mil e vinte e uma) Cotas.
Montante Mínimo da Oferta	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, no valor de R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais), correspondentes a 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas.



Ambiente da Oferta	A distribuição pública das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário. Caso o Investidor negocie a sua Cota adquirida no âmbito da Oferta antes do desbloqueio desta Cota na B3, a negociação não será concluída e o Cotista ficará sujeito às penalidades previstas pela B3 em razão de margem por falha na entrega das Cotas negociadas. É IMPORTANTE QUE O COTISTA ADQUIRENTE DE COTAS NO ÂMBITO DA PRESENTE OFERTA ENTRE EM CONTATO COM A B3 PARA ENTENDER OS PROCEDIMENTOS DE DESBLOQUEIO DAS COTAS PARA NEGOCIAÇÃO.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados por meio da Oferta serão utilizados da seguinte forma: (i) com relação à Oferta Primária, serão destinados para a aquisição de Ativos Alvo da Oferta compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo; e (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes, observado o disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação de Recursos”, na página 37 deste Prospecto Preliminar.
Características, vantagens e restrições das Cotas	Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo. Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Novas Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.
Preço de Subscrição	R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Cota.
Número de séries	Série única.



Regime de distribuição das Novas 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.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Investidores da Oferta ou Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. 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 ou a obtenção de declaração expressa do Investidor de que está ciente da ausência, desatualização ou inadequação de seu perfil.
Distribuição parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente poderão ser adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização do Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. As Cotas Ofertadas eventualmente não colocadas, em caso de não atingimento do Montante Inicial da Oferta, permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta. Não haverá condicionamento da adesão à Oferta, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, 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 sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder. Para mais informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 93 deste Prospecto Preliminar.
Forma de Subscrição e Integralização	A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever/adquirir à Instituição Participante da Oferta a qual tenha apresentado seu(s) Pedido(s) de Investimento. A liquidação dos Pedidos de Investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, de acordo com o Preço de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Investimento, conforme o caso. Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição e/ou contratos de compra e venda de cotas para a integralização e/ou aquisição pelos Investidores das Cotas subscritas ou adquiridas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizarão Pedidos de Investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Investimento a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização e aquisição firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.
Direito de Preferência	Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil antecedente à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de cotas que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,19710682014, nos termos dos documentos da Oferta. Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” na página 35 deste Prospecto Preliminar.
Direito de Subscrição de Sobras	O direito de subscrição das Sobras dos atuais Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e que manifestarem sua intenção de exercer o Direito de Subscrição de Sobras durante o exercício do Direito de Preferência, para subscrição das Novas Cotas. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência. Para mais informações acerca do Direito de

	Preferência ver seção “Termos e Condições da Oferta - Direito de Subscrição de Sobras” na página 35 deste Prospecto Definitivo.
Plano de Distribuição	Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará (i) uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e (ii), caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, realizará uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas. As Cotas serão registradas para distribuição e negociação (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação no mercado secundário. AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E A OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3 PARA O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS PELA B3. A Oferta (i) será composta pela Oferta Primária de 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Preço de Subscrição, perfazendo o montante total de R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e (ii) caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, será composta pela Oferta Secundária de até 75.511 (setenta e cinco mil e quinhentas e onze) Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Preço de Subscrição, no montante total de até R\$ 7.400.078 (sete milhões, quatrocentos mil e setenta e oito reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 351.021 (trezentas e cinquenta e uma mil e vinte e uma) Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Preço de Subscrição, no montante total de até R\$ 34.400.058 (trinta e quatro milhões, quatrocentos mil e cinquenta e oito reais). As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição. Após o exercício do Direito de Preferência, a Oferta será realizada junto a (i) Investidores Não Institucionais que deverão realizar Pedido(s) de Investimento durante o Período de Subscrição e Aquisição; e (ii) a Investidores Institucionais que formalizarão Pedidos de Investimento e/ou ordens de investimento, conforme o caso, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens; em qualquer dos casos acima, tais Pedidos de Investimento e/ou ordens de investimento devem ser apresentados perante uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta



	assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta”, item “Plano de Distribuição”, na página 40 deste Prospecto Preliminar.
Pedido de Investimento	Durante o Período de Subscrição e Aquisição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Investimento, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Investimento ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Investimento (i) contém as condições de subscrição, integralização e aquisição das Cotas, (ii) contém as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais e sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto Preliminar e do Regulamento.
Período de Subscrição e Aquisição	Para fins do recebimento dos Pedidos de Investimento, o período compreendido entre os dias 31 de outubro de 2022 (inclusive) e 17 de novembro de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que



	diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.
Procedimento de Alocação de Ordens	Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras, os Pedidos de Investimento e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido ou não. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS E/OU NA AQUISIÇÃO DAS COTAS OFERTADAS 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 94 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Investimento Mínimo	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 980,00 (novecentos e oitenta reais) por Investidor, observado que o Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição e Aquisição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Investimento, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (o Investimento Mínimo), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Investimento ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 15% (quinze por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta. Para maiores informações, vide Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 43 deste Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 15% (quinze por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Investimento não cancelados serão integralmente atendidos, e as

Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Investimento e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. 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, aos referidos Pedidos de Investimento.

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

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

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Investimento, os Pedidos de Investimento serão considerados em conjunto por Investidor Não Institucional para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Investimento 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**



	“4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 45 deste Prospecto Preliminar.
Oferta Institucional	Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e o atendimento dos Pedidos de Investimento 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 do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional” na página 46 deste Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito 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 aos 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 investimento imobiliário. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 46 deste Prospecto Preliminar.
Disposições comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR, O COTISTA OU O TERCEIRO CESSIONÁRIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA QUE EXERCER SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA OU DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E SUBSCREVER A NOVA COTA RECEBERÁ, QUANDO REALIZADA A RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, COTA QUE, ATÉ A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3, NÃO SERÁ NEGOCIÁVEL. AS COTAS POR ELE ADQUIRIDAS ESTARÃO EM UMA CARTEIRA BLOQUEADAS ATÉ A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3, QUANDO AS COTAS PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3. ALERTAMOS QUE AS COTAS ADQUIRIDAS PELOS INVESTIDORES APARECERÃO NO SISTEMA DE NEGOCIAÇÃO DA B3, CONTUDO, CASO O INVESTIDOR REALIZE A NEGOCIAÇÃO ANTES DA LIBERAÇÃO DAS COTAS NA CARTEIRA BLOQUEADA, A NEGOCIAÇÃO NÃO SERÁ CONCLUÍDA. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Investimento e as ordens de investimento 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 Investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS E/OU NA AQUISIÇÃO DAS COTAS OFERTADAS 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 94 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. NÃO HÁ FORMADOR DE MERCADO CONTRATADO PARA ESTA OFERTA.
Registro na CVM	O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 02 de agosto de 2022. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.
Condições Precedentes	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até a data da concessão do registro da Oferta por parte da CVM. Sendo certo que a Oferta não está submetida a quaisquer outras condições suspensivas, além daquelas citadas no presente Prospecto Preliminar. Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Condições Precedentes” na página 50 deste Prospecto Preliminar.
Liquidação da Oferta	A Liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará

	se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final no Montante inicial da Oferta. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas e/ou adquiridas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 03 (três) Dias Úteis após Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada.
Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas	A integralização e/ou aquisição de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever e/ou adquirir, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Investimento ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 45 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 46 deste Prospecto Preliminar, respectivamente. A integralização e/ou aquisição das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Subscrição, em consonância com os procedimentos operacionais da B3. Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. Na hipótese de ter sido subscrita, integralizada e/ou adquirida, conforme o caso, a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, conquanto não ter sido adquirida a totalidade das Cotas Ofertadas, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, a qualquer momento, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento.



	Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição e Aquisição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.
Negociação	As Cotas serão distribuídas e registradas para negociação (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, observado o disposto neste Prospecto Preliminar e no Regulamento. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei, reestruturação societária ou no caso de decisão de corte jurisdicional competente. AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E A OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3 PARA O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS PELA B3.
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 e cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, <i>caput</i>, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. 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 adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto Preliminar. 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 e da CVM, da



B3 e do Fundos.net, administrado pela 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 Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Investimento, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

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 comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das adesões 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.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, 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 de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o



	Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Investimento ou ordem de investimento, conforme o caso, no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Investimento ou ordem de investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Investimento ou ordem de investimento, conforme o caso. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Investimento ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
Inadequação de investimento	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à 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. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 80 à 95 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS 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 80 A 95 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO E AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Modificação da Oferta	Em 30 de setembro de 2022 foi divulgado o Comunicado ao Mercado informando a modificação dos seguintes termos e condições da Oferta: (i) alterar a subseção “Emissões Anteriores de Cotas do Fundo”, acerca do Imóvel Barra Medical Center, com o objetivo exclusivo de complementar a sua descrição, tendo em vista as atualizações acerca do processo judicial em que encontra-se envolvido; (ii) substituir o Laudo de Avaliação do Imóvel Sodimac constante do Anexo IX ao Prospecto, com o objetivo de retificar os valores dos cálculos, sem alterar o valor conclusivo do Imóvel Sodimac; (iii) substituir as imagens que constaram na subseção “<i>Sumário da Experiência do Gestor por veículo de investimento</i>” do presente Prospecto, a fim de atualizar os valores referentes à atuação do Gestor no mercado financeiro; e (iii) substituir as imagens que constaram na subseção “<i>Sumário da Experiência do Gestor por veículo de investimento</i>” do presente Prospecto, a fim de atualizar os valores referentes à atuação do Gestor no mercado financeiro. Adicionalmente, a Modificação da Oferta ocorreu anteriormente ao Período de Subscrição e ao período para exercício do Direito de Preferência, por este motivo, não houve abertura do período de desistência da Oferta em decorrência de referida modificação.
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, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

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



3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DE MAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador e Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte) CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Srs. Rodrigo Cavalcante / Danilo Barbieri Telefone: 3133-0360 E-mail: juridico.fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A. Avenida das Nações Unidas, 14401, 14º e 15º andar, conj. 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes, CEP 04794-000 - São Paulo - SP At.: Artur Vieira Tel.: (11) 3841-4515 E-mail: estruturacao@nubank.com.br
Coordenador Contratado	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar CEP 01451-000 - São Paulo - SP At.: Luis Gustavo Pereira / Luis Furukava Melo Telefone: +55 (11) 3576-6818 / +55 (11) 3576-6641 E-mail: lpereira@guide.com.br / luis.melo@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br
Gestor	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A. Rua Funchal, 418, Vila Olímpia CEP 04551-060 - São Paulo - SP At.: Sérgio Lemos de Magalhães e Departamento Jurídico Telefone: (11) 2344-2525 E-mail: smagalhaes@vbirealestate.com e legal@vbirealestate.com Website: http://www.vbirealestate.com
Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., Rua Iguatemi, 151, 19º andar (parte) CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Srs. Rodrigo Cavalcante / Danilo Barbieri Telefone: 3133-0360 E-mail: juridico.fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br
Assessor Legal da Oferta	TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO MAYER BROWN LLP Avenida Juscelino Kubitschek, 1455, 6º andar, Vila Olímpia 04533-085 - São Paulo - SP At.: Dr. Bruno Cerqueira / João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694 +55 (11) 3356-1700 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com / jbertainha@mayerbrown.com Site: www.tauilchequer.com.br



Auditores Independentes do Fundo	KPMG Auditores Independentes LTDA. Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A 04711-904 - São Paulo/SP - Brasil Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil Telefone +55 (11) 3940-1500 Fax +55 (11) 3940-1501 www.kpmg.com.br

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

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

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua 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 quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto 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; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400 nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (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 (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto 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 declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua 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 (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos V e IV deste Prospecto Preliminar.



VBI
REAL ESTATE



4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



4. 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 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

A Emissão, a Oferta, o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e as demais características da Emissão e da Oferta foram deliberados e aprovados por meio do “*Instrumento Particular do Administrador do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 02 de agosto de 2022, devidamente registrado perante o 2º Oficial de Registros de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 3.755.076, em 02 de setembro de 2022.

A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes, por meio do “Comunicado de Venda de Cotas - Oferta Secundária”, celebrado em 26 de setembro de 2022, e notificada ao Administrador por meio de notificação encaminhada ao Administrador, em 02 de julho de 2022, informando sobre a aprovação da Oferta Secundária e seus termos e condições. Os Ofertantes se comprometeram a não exercer o seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, no valor de R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais), equivalente a 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Fundo e os Ofertantes estão realizando, respectivamente, (i) uma oferta pública primária de 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) Novas Cotas, totalizando o volume de R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e (ii) uma oferta pública secundária de até 75.511 (setenta e cinco mil e quinhentas e onze) Cotas Ofertadas, totalizando o volume de até R\$ 7.400.078 (sete milhões, quatrocentos mil e setenta e oito reais).

Distribuição parcial

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente poderão ser adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente poderá ser realizada uma vez que a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização do Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

No âmbito da Oferta Secundária, é admitida a Distribuição Parcial, aplicável apenas em relação à Oferta Secundária, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização ou aquisição de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, 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 sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.



Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 93 deste Prospecto Preliminar.

Direito de Preferência

Os atuais Cotistas terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, observadas as demais disposições previstas neste Prospecto Preliminar, o qual deverá ser exercido entre o Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e o Encerramento do exercício e negociação do Direito de Preferência no Escriturador, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item “Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

A posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a posição da Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item “Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.

O percentual de subscrição observará a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, conforme datas previstas no Cronograma Indicativo da Oferta.

O Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0,19710682014, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas por cada Cotista na Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item “Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência, com informações sobre o montante de Sobras e a data de início do Período de Subscrição de Sobras.

A cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência será conferido o Direito de Subscrição de Sobras. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

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

Os Cotistas ou terceiro cessionário do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, até o (i) 4º (quarto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras, inclusive, junto à B3; e (ii) 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras, inclusive, junto ao Escriturador; observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente o seu Direito de Subscrição de Sobras. O mesmo aplica-se aos terceiros cessionários do Direito de Preferência, que não poderão ceder, a nenhum título, o seu Direito de Subscrição de Sobras adquirido em consequência da aquisição do Direito de Preferência.



No 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Subscrição de Sobras, inclusive: (i) os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista e terceiro cessionário do Direito de Preferência, a título de Direito de Subscrição de Sobras; e (ii) deverá ocorrer a liquidação das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.

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

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

Caso seja verificada a existência de eventual saldo de Novas Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o Período de Subscrição e Aquisição.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, BEM COMO PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.

Regime de distribuição das Novas Cotas

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

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 34 deste Prospecto Preliminar, observado que, para a Oferta Primária, não haverá distribuição parcial.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Cota.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Investimento ou na ordem de investimento, **observadas a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 45 deste Prospecto Preliminar e a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 46 deste Prospecto Preliminar, respectivamente.**

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Na hipótese de ter sido subscrita, integralizada e/ou adquirida, conforme o caso, a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, conquanto não ter sido adquirida a totalidade das Cotas Ofertadas, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, a qualquer momento, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Distribuição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente devolver aos Investidores eventuais valores até então por eles integralizados/pagos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.



Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição ou contratos de compra e venda de cotas para a integralização ou aquisição pelos Investidores das Cotas subscritas ou adquiridas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizarem Pedidos de Investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Investimento a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização e aquisição firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 980,00 (novecentos e oitenta reais), correspondente a, inicialmente, equivalentes a 10 (dez) Cotas.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, (i) se o Fundo deixar de ter 50 (cinquenta) cotistas, ou (ii) a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, os Cotistas pessoas físicas podem ser afetados por impactos tributários (no caso (i) mencionado acima, todos os Cotistas pessoas físicas, enquanto o caso (i) pode afetar somente o Cotista pessoa física que se encontre em tal situação).

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Investimento e às ordens de investimento válidos exceder o total de Novas Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota e/ou Cota Ofertada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

As Novas Cotas 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.

Público Alvo da Oferta

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

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas 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 ou a obtenção de declaração expressa do Investidor de que está ciente da ausência, desatualização ou inadequação de seu perfil.

Destinação dos Recursos

Com relação à Oferta Primária, considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta pelo Fundo, que equivale à captação do montante total da Oferta Primária, os recursos recebidos serão aplicados pelo Fundo, no pagamento da Parcela B do preço de aquisição do Imóvel Sodimac, conforme previsto abaixo, que corresponde ao montante total de R\$ 24.250.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais). O montante remanescente não utilizado nos termos acima, correspondente à R\$ 2.749.980,00 (dois



milhões, setecentos e quarenta e nove mil, novecentos e oitenta reais), serão utilizados para a aquisição de outros Ativos, conforme previsto na política de investimento constante no Regulamento, que possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias no Imóvel Sodimac e/ou para compor o caixa do Fundo para arcar com eventuais despesas de seus ativos.

Imóvel Sodimac

Na presente data, o Fundo possui acordo firmado para a potencial aquisição do Imóvel Sodimac, o custo de aquisição de R\$ 73.000.000,00 (setenta e três milhões de reais).

O Imóvel Sodimac está localizado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, sendo composto pelos prédios n°s 374 da Rua Joaquim Nabuco, 20, 30, NP 361.326 da Rua Castro Alves e 251, 263, 275, 279, 285, 295, 299, 315, 323, 331, 339, 347, 353, 361 e 369 da Avenida Fábio Barreto e possuindo uma área total construída de 14.666,56 metros quadrados e matrícula n° 122.645 do 1° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto.

O Imóvel Sodimac está atualmente locado para a empresa **CONSTRUDECOR S/A** (Sodimac), inscrita no CNPJ/ME sob o n° 03.439.316/0001-72, em um contrato de locação com vencimento em 2045.

O preço a ser pago pela aquisição do Imóvel Sodimac é de R\$ 73.000.000,00 (setenta e três milhões de reais), além dos custos diretamente relacionados à celebração da Escritura de Compra e Venda e transmissão do Imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, que serão de responsabilidade do Fundo.

Nos termos do Contrato de Compra e Venda, o preço de aquisição do Imóvel Sodimac será pago em 4 (quatro) parcelas, conforme descritas abaixo:

- (a) R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em parcela única, já pagos pelo Fundo na data de assinatura do Contrato de Compra e Venda, à título de sinal e princípio de pagamento ("Parcela A"). Tal valor foi pago pelo Fundo com recursos próprios, portanto, não decorrentes da presente Emissão;
- (b) R\$ 24.250.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais), no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contado da data de superação das condições precedentes previstas no Contrato de Compra e Venda ("Parcela B"), a qual será paga com recursos oriundos da presente Oferta Primária;
- (c) R\$ 24.300.000,00 (vinte e quatro milhões e trezentos mil reais), em até 6 (seis) meses contado da data da realização do pagamento da Parcela B ("Parcela C");
- (d) R\$ 24.300.000,00 (vinte e quatro milhões e trezentos mil reais), devidamente corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE, considerando para tanto o número índice publicado no mês imediatamente anterior ao mês da realização do pagamento da Parcela B, e o número índice publicado no mês imediatamente anterior à data prevista para o pagamento desta parcela ("Parcela D"), concomitantemente à outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme prazo previsto no Contrato de Compra e Venda.

A Parcela C e a Parcela D deverão ser pagas prioritariamente, em moeda corrente nacional, com os recursos oriundos das ofertas públicas a serem realizadas anteriormente ao pagamento de cada uma das parcelas. Caso o valor captado pelo Fundo EVBI no âmbito da primeira Oferta Pública para pagamento da Parcela C e da Parcela D não seja suficiente para pagamento das referidas parcelas exclusivamente em moeda nacional, o Fundo TRX concorda em subscrever cotas do Fundo para completar o montante faltante, devendo ser observadas as condições indicadas no Contrato de Compra e Venda.

Nos termos do Contrato de Compra e Venda, o Fundo será imitado na posse do Imóvel Sodimac na data do pagamento da Parcela B, tendo direito de receber a totalidade da receita de locação gerada pelo Imóvel Sodimac a partir de referida data.

O Imóvel Sodimac é, atualmente, de propriedade do Administrador, na qualidade de administradora fiduciária do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o n° 28.548.288/0001-52.

Dessa forma, a aquisição do Imóvel Sodimac pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Não obstante o quanto disposto neste item, a destinação de recursos no Imóvel Sodimac depende da verificação de determinadas condições precedentes à sua aquisição. Dessa forma, caso algumas das



condições precedentes para a aquisição do Imóvel Sodimac venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, o Imóvel Sodimac não será adquirido e poderão vir a ser adquiridos outros Ativos que atendam à Política de Investimento do Fundo. Para maiores informações, vide o fator de risco “Risco Relativo à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do Imóvel Sodimac”, na página 93 deste Prospecto.

Caso as condições precedentes para aquisição do Imóvel Sodimac não sejam atendidas de forma satisfatória para o Fundo, o Gestor poderá selecionar outros Ativos que não os descritos nesta Seção, observada a Política de Investimentos prevista no Regulamento e na regulamentação aplicável.

O laudo de avaliação do Imóvel Sodimac, elaborado pela Binswanger Brazil, em 26 de setembro de 2022, consta no Anexo IX deste Prospecto Definitivo. É Recomendado aos investidores que consultem o laudo de avaliação constante no Anexo IX deste Prospecto Definitivo para maiores informações.

NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DO IMÓVEL SODIMAC, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA PRIMÁRIA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Além das características descritas acima, devido às cláusulas de confidencialidade previstas no Contrato de Compra e Venda, as demais características do Imóvel Sodimac, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. **PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER OS FATORES DE RISCO “RISCOS REFERENTES À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL SODIMAC” NAS PÁGINAS 92 a 93 DESTE PROSPECTO.**

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL SODIMAC NÃO SEJAM ATENDIDAS, PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.

O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÃO CONDUZINDO DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL SODIMAC, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDO IMÓVEL ALVO, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO” NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição do Imóvel Alvo mencionado acima não seja celebrado e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas do Contrato de Compra e Venda venha a não ser/seja implementada, conforme o caso, o Fundo terá a prerrogativa de não adquirir o Imóvel Sodimac e utilizará os recursos captados por meio da Oferta Primária na aquisição de outros Ativos compatíveis com a Política de Investimento prevista no Regulamento, os quais serão selecionados de forma ATIVA E DISCRICIONÁRIA pelo Gestor, em conjunto com o Administrador do Fundo. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO IMÓVEL ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS FINANCEIROS ATÉ QUE NOVOS ATIVOS SEJAM SELECIONADOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

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

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 Ativos Financeiros.

Destacamos que o Fundo está convocando uma assembleia geral para que os atuais cotistas deliberem sobre a aquisição do Imóvel Sodimac e o pagamento do sinal do preço de aquisição previsto no instrumento de compra e venda, sendo que no âmbito da Oferta, a destinação dos recursos será para o pagamento de parte do preço de aquisição do Imóvel Sodimac, cuja aquisição será aprovada mediante tal assembleia.



Após o encerramento da presente Oferta, o Fundo convocará uma nova assembleia geral de cotistas para deliberarem sobre a ratificação da aquisição do Imóvel Sodimac, tendo em vista que tal aquisição se caracteriza como uma situação de conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, visto que o Administrador é administrador do fundo vendedor do Imóvel Sodimac. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE DO IMÓVEL SODIMAC”, NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO.**

Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDO IMÓVEL ALVO, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO” NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO.

Plano de Distribuição

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará (i) uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e (ii), caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária tenha sido subscrita, realizará uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas serão registradas para distribuição e negociação (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Após o exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a Oferta será realizada junto a (i) Investidores Não Institucionais que deverão realizar seu(s) Pedido(s) de Investimento durante o Período de Subscrição e Aquisição, e (ii) Investidores Institucionais que deverão formalizar ordens de investimento até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens; em qualquer dos casos acima, tais Pedidos de Investimento e/ou ordens de investimento foram apresentadas perante a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme os seguintes termos:

- (i) as Novas Cotas serão, inicialmente, ofertadas aos Cotistas detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil antecedente à data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, que poderão exercer Direito de Preferência para sua subscrição e integralização;
- (ii) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar seu Pedido de Investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, observado o Cronograma Indicativo da Oferta e que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (iii) os Cotistas que possuírem cotas do Fundo até a Data de Corte e que exercerem seu Direito de Preferência terão direito de subscrição das Sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (b) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras;
- (iv) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;



- (v) após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras, a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, o Critério de Rateio da Oferta Institucional e os termos previstos no Contrato de Distribuição;
- (vi) após a disponibilização do Prospecto Preliminar, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante as quais é disponibilizado este Prospecto Preliminar e divulgado o Aviso ao Mercado;
- (vii) foram encaminhados à CVM (i) os materiais publicitários eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, *caput*, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente ocorreu concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar à CVM; e/ou (ii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores, eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;
- (viii) durante o Período de Subscrição e Aquisição, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item “Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar, que se iniciará após a divulgação do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Início e do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Investimento dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais;
- (ix) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá formalizar seu(s) Pedido(s) de Investimento junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto no Contrato de Distribuição;
- (x) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas (incluindo aqueles considerados Pessoa Vinculada e que não tenha formalizado sua adesão por meio de celebração de Pedido de Investimento durante o Período de Subscrição e Aquisição) deverá enviar sua(s) ordem(ns) de investimento para uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto no item (xii) abaixo;
- (xi) no mínimo, 15% (quinze por cento) das Cotas não subscritas por Cotistas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos Pedidos de Investimento;
- (xii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e/ou adquirida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo, sendo certo que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta Institucional e apresentar seu Pedido de Investimento ou ordem de investimento, conforme o caso, nas mesmas condições dos demais Investidores Institucionais. No entanto, caso haja distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Investimento e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras;
- (xiii) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária, observado o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Investimento dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;



- (xiv) a alocação das Cotas será iniciada pelas Novas Cotas e, caso haja colocação do Montante Inicial da Oferta Primária, passarão a ser alocadas as Cotas Ofertadas de forma proporcional em relação à quantidade de Cotas Ofertadas de titularidade de cada Ofertante, conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder. A quantidade de Cotas a serem alocadas deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a alocação de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder;
- (xv) uma vez observado o Montante Mínimo da Oferta, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderão às Cotas Ofertadas não colocadas no âmbito da Oferta Secundária e permanecerão com a titularidade dos Ofertantes, não havendo cancelamento de sobras de Cotas. A Oferta Primária terá prioridade na integralização, de forma que as eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária de forma proporcional em relação à quantidade de Cotas Ofertadas de titularidade de cada Ofertante, conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder. Eventuais arredondamentos decorrentes de falhas serão realizados conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder;
- (xvi) as instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas pelo Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras;
- (xvii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição e/ou aquisição das Cotas somente terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) 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, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e (iii) a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores;
- (xviii) o Montante Inicial da Oferta poderá ser distribuído, durante todo Prazo de Distribuição, mediante a celebração, pelo Investidor, do respectivo Pedido de Investimento e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, conforme o caso, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Investimento ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Investimento, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto Preliminar e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e
- (xix) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

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

Pedido de Investimento

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

Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Investimento (i) contém as condições de subscrição, integralização e aquisição das Cotas, (ii) contém as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto Preliminar e do Regulamento.



Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras, os Pedidos de Investimento dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido ou não.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Investimento e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS E/OU NA AQUISIÇÃO DAS COTAS OFERTADAS 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 94 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição e Aquisição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Investimento, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Investimento ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Investimento automaticamente cancelado(s), sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.



No mínimo 15% (quinze por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Investimento firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS E/OU NA AQUISIÇÃO DAS COTAS OFERTADAS 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 94 DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR;**
- (ii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até a Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Investimento do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Investimento e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 45 deste Prospecto;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Investimento feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Investimento, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Investimento tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional a quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 48 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 45 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE INVESTIMENTO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE INVESTIMENTO,



ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 80 A 95 DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE INVESTIMENTO, SE TAL INSTITUIÇÃO, 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 INVESTIMENTO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE INVESTIMENTO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE INVESTIMENTO 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.

Crítério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 15% (quinze por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Investimento não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Investimento e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. 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, aos referidos Pedidos de Investimento.

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

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



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

Oferta Institucional

Após o encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e o atendimento dos Pedidos de Investimento 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 do Coordenador Líder, 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 ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS E/OU NA AQUISIÇÃO DAS COTAS OFERTADAS 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 94 DESTES 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 a data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (v) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) 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.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 48 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 demanda no âmbito 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 aos 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 Investimento Imobiliário.



Disposições comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. As Cotas por ele adquiridas estarão em uma carteira bloqueadas até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. alertamos que as cotas adquiridas pelos investidores aparecerão no sistema de negociação da B3, contudo, caso o Investidor realize a negociação antes da liberação das Cotas na carteira bloqueada, a negociação não será concluída.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Investimento e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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

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 Investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS E/OU NA AQUISIÇÃO DAS COTAS OFERTADAS 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 94 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção registro da Oferta, à divulgação do Anúncio de Início e à disponibilização do Prospecto Definitivo, 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.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto Preliminar, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido ou não; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas e/ou adquiridas não sejam totalmente integralizadas e/ou pagas por falha dos investidores da Oferta, a integralização e/o aquisição das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à instituição escrituradora em até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição. A Oferta Primária terá prioridade na integralização, de forma que as eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária de forma proporcional em relação à quantidade de Cotas Ofertadas de titularidade de cada Ofertante, conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder. Eventuais arredondamentos decorrentes de falhas serão realizados conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder. Caso após a possibilidade de integralização e/ou aquisição das Cotas junto à instituição escrituradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, 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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Investimento das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada.



Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Investimento.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Subscrição, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Investimento.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita, integralizada e/ou adquirida, conforme o caso, a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, conquanto não ter sido adquirida a totalidade das Cotas Ofertadas, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, a qualquer momento, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Distribuição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente devolver aos Investidores eventuais valores até então por eles integralizados/pagos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3.

O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. 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 adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto Preliminar. 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 e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela 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 Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Investimento de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

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 comprovado que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter seus Pedidos de Investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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.

No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar 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 serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder deverá 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 de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Investimento ou da ordem de investimento, conforme o caso, no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Investimento ou da ordem de investimento, conforme o caso, e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Investimento ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Investimento ou da ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.



Negociação no mercado secundário

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. **AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E A OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3 PARA O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS PELA B3.**

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

Caso o Investidor negocie a sua Cota adquirida no âmbito da Oferta antes do desbloqueio desta Cota na B3, a negociação não será concluída e o Cotista ficará sujeito às penalidades previstas pela B3 em razão de margem por falha na entrega das Cotas negociadas. **É IMPORTANTE QUE O COTISTA ADQUIRENTE DE COTAS NO ÂMBITO DA PRESENTE OFERTA ENTRE EM CONTATO COM A B3 PARA ENTENDER OS PROCEDIMENTOS DE DESBLOQUEIO DAS COTAS PARA NEGOCIAÇÃO.**

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador; os Ofertantes e o Coordenador Líder, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição (incluindo as Condições Precedentes), as Cotas serão distribuídas e registrada para negociação (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, observado o disposto neste Prospecto Preliminar, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, credenciados junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, devendo, para tanto, ser celebradas Cartas Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, a ser encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes Condições Precedentes, observado o artigo 25 da Instrução CVM:

- (i) aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo Gestor da contratação dos assessores legais (“**Assessores Legais**”) e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;
- (ii) acordo entre as Partes e o Administrador quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (iii) obtenção do registro da Oferta Primária e da Oferta Secundária, concedidos pela CVM, com as características descritas neste Contrato e no Regulamento;
- (iv) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (v) manutenção do registro do Gestor e do Administrador perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta e à constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, o instrumento de constituição do Fundo, o regulamento, o Contrato de Distribuição, Atos de Aprovação na forma do Regulamento, aprovando a realização da operação conforme a estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares (“**Documentação da Oferta**”);
- (vii) realização de *bringdown due diligence call* e *due diligence*, conforme escopo acordado com o Gestor, previamente ao início do *road show* e à Data de Liquidação;



- (viii) fornecimento pelo Fundo, pelos Ofertantes 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*, conforme escopo acordado com o Gestor, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (ix) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor, pelos Ofertantes e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (x) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, 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 neste Prospecto Preliminar e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xiii) obtenção pelo Gestor, pelos Ofertantes 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, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;
- (xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, jurídicas, reputacionais ou operacionais do Fundo, 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;
- (xv) manutenção do setor de atuação do Fundo e dos Ofertantes e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade do Grupo Econômico do Administrador, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xvii) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xviii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Gestor e/ou do Administrador que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; (ii) pedido de autofalência do Gestor e/ou do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros



em face do Gestor e/ou do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Gestor e/ou do Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; ou (v) ingresso pelo Gestor e/ou pelo Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xix) 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 objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;
- (xx) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxi) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e o *UK Bribery Act 2010* (“**Leis Anticorrupção**”) pelo Gestor, pelos Ofertantes, ou pelo Administrador e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Administrador na realização de suas atividades;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxv) 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;
- (xxvi) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e por qualquer sociedade do Gestor e/ou do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“**Legislação Socioambiental**”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvii) 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 *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxviii) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxix) o Fundo e/ou o Gestor, conforme o caso, arcarem com todo o custo da Oferta.



Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta objeto do Contrato de Distribuição. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao presente Contrato de Distribuição, na forma da Cláusula 18 do Contrato de Distribuição, bem como pela obrigação de pagar a Remuneração de Descontinuidade nas hipóteses previstas nas Cláusulas 11.2.2 e 11.2.4 do Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400, uma vez que caracteriza-se como alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretam o aumento relevante dos riscos assumidos pelo Coordenador Líder e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo e os Ofertantes responderão perante o Coordenador Líder na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

(i) Comissão de Estruturação e Coordenação: pelos Serviços de coordenação e estruturação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento equivalente a 0,75% (setenta e cinco décimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas na Oferta, incluídas as cotas adicionais e as cotas do lote suplementar eventualmente emitidas (“**Comissão de Estruturação e Coordenação**”) e excluídos os montantes decorrentes do exercício de Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras por cotistas atuais do Fundo, bem como por fundos de investimentos geridos pelo Gestor, observado que, em qualquer hipótese, deverá ser observada a remuneração mínima no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“**Comissionamento Mínimo**”). A Comissão de Estruturação e Coordenação poderá ser repassada no todo ou em parte para determinados Participantes Especiais, conforme critério a ser estabelecido pelas partes e sem que haja majoração da Comissão de Estruturação e Coordenação devida, sendo certo que neste caso, a base de cálculo que será utilizada deverá incidir sobre o volume distribuído pelo respectivo Participante Especial. A Comissão de Estruturação e Coordenação será paga pelo Fundo.

(ii) Comissão de Distribuição: pelos serviços de distribuição de Cotas do Fundo, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento correspondente a um percentual fixo de 2% (dois inteiros por cento) do valor das Cotas subscrita na Oferta, na data da subscrição das Cotas (“**Comissão de Distribuição**”), e excluídos os montantes decorrentes do exercício de Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras por cotistas atuais do Fundo, bem como por fundos de investimentos geridos pelo Gestor. A Comissão de Distribuição poderá ser repassada no todo ou em parte para determinados Participantes Especiais, conforme critério a ser estabelecido pelas partes e sem que haja majoração da Comissão de Estruturação e Coordenação devida, sendo certo que neste caso, a base de cálculo que será utilizada deverá incidir sobre o volume distribuído pelo respectivo Participante Especial. A Comissão de Distribuição incidente sobre a Oferta Primária será paga pelo Fundo e a Comissão de Distribuição incidente sobre a Oferta Secundária será paga pelo Gestor.

Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir que o Fundo pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Gestor, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O pagamento do comissionamento acima descrito de cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ou qualquer outro procedimento acordado entre a respectiva Instituição Participante da Oferta.

Da importância recebida a título de comissionamento, cada uma das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

O comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção para IR e CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo



Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 61 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, credenciados junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas, devendo, para tanto, ser celebradas Cartas Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição a ser encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, 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.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todos os Pedidos de Investimento que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado Pedidos de Investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitido nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento do Pedido de Investimento, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Investimento.

Os Participantes Especiais serão remunerados com base na “comissão de distribuição” descrita acima.

A remuneração dos Participantes Especiais será paga em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Liquidação.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a:

(a) 1ª (primeira) emissão de cotas, encerrada em 23 de janeiro de 2020, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 12.500 (doze mil e quinhentas) cotas, ao preço por cota de R\$1.000,00 (mil reais), totalmente subscritas e efetivamente integralizadas por 6 (seis) investidores, atingindo o montante total de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais).

(b) 2ª (segunda) emissão de cotas, encerrada em 10 de março de 2020, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 6.000 (seis mil) cotas, ao preço por cota de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalmente subscritas e efetivamente integralizadas por 5 (cinco) investidores, atingindo o montante total de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

(b) 3ª (terceira) emissão de cotas, encerrada em 15 de outubro de 2020, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 580.000 (quinhentas e oitenta mil) cotas, ao preço por cota de R\$ 100,00 (cem reais), totalmente subscritas e efetivamente integralizadas por 12 (doze) investidores, atingindo o montante total de R\$ 58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de reais).



(b) 4ª (quarta) emissão de cotas, cancelada em 07 de outubro de 2021.

(b) 5ª (quinta) emissão de cotas, (i) no âmbito da oferta pública de distribuição secundária, encerrada em 09 de dezembro de 2021, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 152.711 (cento e cinquenta e dois mil, setecentas e onze) cotas, ao preço por cota de R\$ 98,70 (noventa e oito reais e setenta centavos), parcialmente subscritas e efetivamente integralizadas por 4 (quatro) investidores, atingindo o montante total de R\$ 15.072.575,70 (quinze milhões, setenta e dois mil, quinhentos e setenta e cinco reais e setenta centavos) e; (ii) no âmbito da oferta pública de distribuição primária, encerrada em 21 de dezembro de 2021, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 315.310 (trezentas e quinze mil e trezentas e dez) cotas, ao preço por cota de R\$ 98,70 (noventa e oito reais e setenta centavos), parcialmente subscritas e efetivamente integralizadas por 23 (vinte e três) investidores, atingindo o montante total de R\$ 31.121.097,00 (trinta e um milhões, cento e vinte e um mil e noventa e sete reais).

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição de:

(i) IMÓVEL BARRA MEDICAL CENTER:

O Fundo adquiriu da **MD.X BARRA MEDICAL CENTER LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.162.150/0001-03, e da **REX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.002.525/0001-30, por meio da: (i) Escritura Pública de Cessão de Direitos, lavrada em 24 de janeiro de 2020 junto ao 9º Tabelionato de Notas de São Paulo (Livro nº 11.113, folha 295); (ii) Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 10 de outubro de 2019 junto ao 9º Tabelionato de Notas de São Paulo (Livro nº 11.079, folha 83), a totalidade dos imóveis referentes ao empreendimento imobiliário MD.X Barra Medical Center ("Imóvel Barra Medical Center"), localizado Avenida das Américas nº 6.205, Jacarepaguá (conforme Matrículas dos Imóveis) e Barra da Tijuca (conforme cadastro dos Imóveis na PMRJ), Rio de Janeiro/RJ. O Imóvel corresponde a 28 unidades autônomas cujas matrículas se encontram registradas entre os números 358.918 e 358.945 junto ao 9º Ofício de Registro Geral de Imóveis da comarca do Rio de Janeiro.

O Imóvel Barra Medical Center foi idealizado com a premissa de oferecer aos seus clientes uma vasta gama de produtos e serviços médicos, restringindo desta forma o uso das suas unidades autônomas e espaços para essa finalidade e conta com uma área privativa de 7.139,11m².

O Imóvel Barra Medical Center encontra-se totalmente locado. Ademais, não incidem sobre os imóveis quaisquer ônus ou garantias reais, tampouco há, nesta data, quaisquer outros contratos relacionados a direitos que o Fundo detém sobre os imóveis, incluindo contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda.

O Imóvel Barra Medical Center conta com seguro patrimonial contratado junto à Fairfax Brasil Seguros Corporativos S.A., com vigência de 16/10/2021 à 16/10/2022 e de responsabilidade civil, contratado junto à Fairfax Brasil Seguros Corporativos S.A., com vigência de 16/10/2021 à 16/10/2022. Na opinião do Administrador do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do Imóvel Barra Medical Center.

O referido ativo foi adquirido pelo valor de R\$ 47.533.410,76 (quarenta e sete milhões, quinhentos e trinta e três mil, quatrocentos e dez reais e setenta e seis centavos). Na data base de 30 de julho de 2022 o ativo está registrado na carteira do fundo em um valor de R\$ 92.714.000,00 (noventa e dois milhões e setecentos e quatorze mil reais), sendo a valorização do ativo de 95,05% (noventa e cinco inteiros e cinco centésimos por cento) em relação ao preço de aquisição.

O Imóvel Barra Medical Center foi arrolado como ativo da empresa MMX Sudeste Mineração S.A., nos autos do processo judicial de falência da empresa MMX Sudeste Mineração S.A.. O Fundo protocolou junto ao juízo falimentar Pedido de Restituição nº 5071013-93.2022.8.13.0024, pretendendo, liminarmente, a indisponibilidade do Imóvel Barra Medical Center e a suspensão de leilão judicial e, no mérito, o reconhecimento de que o Imóvel Barra Medical Center foi arrolado equivocadamente como ativo da MMX Sudeste Mineração S.A., visto que não é e nunca foi ativo da referida empresa.

Adicionalmente, o Fundo impetrou mandado de segurança com pedido liminar para suspensão do leilão judicial do Imóvel Barra Medical Center. Em 02/05/2022, a liminar foi deferida nos autos do referido mandado de segurança, suspendendo o leilão.

Em junho de 2022, houve manifestação contrária ao pedido de restituição do administrador Judicial e manifestação favorável do Ministério Público nos autos da falência da empresa MMX Sudeste Mineração S.A., tendo o parecer do Ministério Público sido no sentido de que: (i) os documentos acostados no Pedido de Restituição do Fundo VBI Consumo são suficientes para demonstrar a aparência do direito e o risco envolvido com a possível alienação do imóvel, e (ii) em que pese o leilão tenha sido cancelado, deve ser deferido o



pedido liminar formulado para declarar a indisponibilidade do imóvel até decisão do mérito do Pedido de Restituição.

Em julho de 2022, houve despacho da juíza da ação falimentar intimando o administrador judicial do processo de falência da MMX Sudeste Mineração S.A. a se manifestar quanto ao parecer do Ministério Público. Em agosto de 2022, o administrador judicial do processo de falência da MMX Sudeste Mineração S.A. apresentou manifestação da qual afirmou que o Imóvel Barra Medical Center não poderia ter sido alienado pela **MD.X BARRA MEDICAL CENTER LTDA.** porque já vigorava a liminar de desconsideração da personalidade jurídica contra Eike Batista. O Ministério Público reiterou o seu parecer favorável ao deferimento da tutela provisória, bem como à indisponibilidade dos bens até o trânsito em julgado do pedido de restituição. Em agosto de 2022, o administrador judicial e o Ministério Público reiteraram suas posições. Atualmente, o Fundo aguarda apreciação e decisão judicial nos autos da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. quanto ao pedido de restituição do Imóvel Barra Medical Center, mais especificamente, quanto ao pedido liminar de indisponibilidade do edifício e, no mérito, quanto à incorreção do arrolamento do edifício como ativo da MMX Sudeste Mineração S.A.

Além destas questões envolvendo diretamente o Imóvel Barra Medical Center, existe uma tentativa de unificação da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. e da MMX Mineração e Metálicos S.A., que tramita na 4ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Em 13/09/2022, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator do Conflito de Competência nº 183402/MG, em trâmite perante a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, deferiu um pedido liminar para a determinar a suspensão de quaisquer atos de alienação e disposição de ativos tanto da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. quanto da falência da MMX Mineração e Metálicos S.A., até que seja proferida uma decisão final no Conflito de Competência nº 183402/MG. O objetivo do Conflito de Competência nº 183402/MG é a unificação das falências da MMX Sudeste Mineração S.A. e da MMX Mineração e Metálicos S.A. Diante disso, uma decisão final sobre o Pedido de Restituição nº 5071013-93.2022.8.13.0024 possivelmente será proferida após o julgamento final do Conflito de Competência nº 183402/MG, diante das repercussões que este julgamento poderá ter na falência da MMX Sudeste Mineração S.A. Caso ocorra a unificação das falências, o Imóvel Barra Medical Center poderá ser arrolado para pagamento também dos credores da MMX Mineração e Metálicos S.A., na hipótese de o pedido de restituição ser julgado improcedente.

Importante destacar que o assessor legal contratado pelo Fundo para conduzir essa demanda envolvendo o Imóvel Barra Medical Center, posicionou-se no sentido de que há argumentos para que o Pedido de Restituição nº 5071013-93.2022.8.13.0024 venha a ser julgado procedente, tornando sem efeito a arrecadação do Imóvel no âmbito da falência da MMX Sudeste, entre eles o fato de que não havia averbações de indisponibilidades nas matrículas em questão, de forma que as decisões tomadas no âmbito da falência da MMX Sudeste não são oponíveis a terceiros de boa-fé - no caso, o Fundo -, como estabelece o artigo 54, parágrafo 1º, da Lei n.º 13.097/2015, inclusive, à época da aquisição, foram realizadas auditorias legais no proprietário do imóvel e antecessores, que concluíram pela inexistência de qualquer apontamento que afetasse o Imóvel Barra Medical Center. Por fim, o artigo 91 da Lei n.º 11.101/15 prevê que o pedido de restituição suspende a disponibilidade do imóvel até o trânsito em julgado, o que implica a impossibilidade de sua alienação até que tal fato ocorra.

(ii) ATIVO PÃO DE AÇÚCAR TITO:

O Fundo adquiriu a totalidade das ações da empresa **RT 084 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1293, 4º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01419-904, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.611.139/0001-07 ("**RT 084**").

A RT 084 era, na data da aquisição, titular de direitos possessórios e aquisitivos dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tito, 671, Vila Romana, CEP 05051-000, ("**Ativo Pão de Açúcar Tito**"), objeto das matrículas nºs 13.726, 58.895, 62.300, 62.521, 89.413, 90.626 e 96.440, todas registradas no 10º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP ("**Imóveis Pão de Açúcar Tito**") e foi liquidada em 9 de novembro de 2020.

Os Imóveis Pão de Açúcar Tito encontram-se 100% locados através de um único contrato atípico de locação vencendo em 2035, celebrado em 30 de outubro de 2020, conforme posteriormente aditado, com a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO - PÃO DE AÇÚCAR**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.508.411/0001-56 ("**GPA**"), na qualidade de locatária ("**Contrato de Locação**").

O valor de aquisição dos Imóveis Pão de Açúcar Tito foi de R\$ 34.166.890,00 (trinta e quatro milhões, cento e sessenta e seis mil, oitocentos e noventa reais), sendo que R\$ 33.166.890,00 (trinta e três milhões, cento e sessenta e seis mil, oitocentos e noventa reais) foram pagos à vista, e o pagamento de R\$ 1.000.000,00



(um milhão) estará condicionado ao vendedor realizar certas condições relacionadas aos Imóveis Pão de Açúcar Tito. Parte dos recursos pagos ao vendedor foram provenientes da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação. Na data base de 31 de agosto de 2021 os Imóveis Pão de Açúcar Tito estão registrados na carteira do fundo em um valor de R\$ 35.487.000,00 (trinta e cinco milhões e quatrocentos e oitenta e sete mil reais), sendo a valorização do ativo de 3,9% (três inteiros e nove décimos por cento) em relação ao preço de aquisição.

A aquisição foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada de forma não presencial por meio de consulta formal apurada no dia 06 de novembro de 2020.

O Imóvel Pão de Açúcar Tito encontra-se alienado fiduciariamente em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

(iii) ATIVO PÃO DE AÇÚCAR GRANJA VIANA E O ATIVO PÃO DE AÇÚCAR SANTANA:

O Fundo adquiriu a totalidade das ações da empresa **OM2 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 263, 4º andar, sala 12, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.673.330/0001-25 (“**OM2**”).

O Imóvel Pão de Açúcar Granja Viana está localizado na Avenida São Camilo, 700, na cidade de Cotia, CEP 06709-150, objeto da matrícula nº 102.274, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Cotia/SP.

O Imóvel Pão de Açúcar Santana está localizado na Rua Augusto Tolle, Santana, na cidade de São Paulo, CEP 02405-000, objeto das matrículas nos 79.362, 85.654, 115.030, 121.053, 122.574 e 123.102, todas registradas no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.

O Imóvel Pão de Açúcar Granja Viana e o Imóvel Pão de Açúcar Santana encontram-se 100% locados através de dois contratos de locação celebrados em 30 de setembro de 2021, vencendo em 2046, sendo 20 anos na modalidade atípico e 5 anos na modalidade típico, com a GPA, na qualidade de locatária.

O valor de aquisição do Imóvel Pão de Açúcar Granja Viana foi de R\$ 18.635.010,81 (dezoito milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, dez reais e oitenta e um centavos). Parte dos recursos pagos ao vendedor foram provenientes da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação. Na data base de 31 de agosto de 2022 o Imóvel Pão de Açúcar Granja Viana está registrado na carteira do fundo em um valor de R\$20.593.019,88 (vinte milhões, quinhentos e noventa e três mil, dezenove reais e oitenta e oito centavos), sendo a valorização do ativo de 10,5% (dez inteiros e cinco décimos por cento) em relação ao preço de aquisição.

O valor de aquisição do Imóvel Pão de Açúcar Santana foi de R\$ 23.081.805,41 (vinte e três milhões, oitenta e um mil, oitocentos e cinco reais e quarenta e um centavos). Parte dos recursos pagos ao vendedor foram provenientes da emissão de CRI, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação. Na data base de 31 de agosto de 2021 o Imóvel Pão de Açúcar Santana está registrado na carteira do fundo em um valor de R\$25.478.135,00 (Vinte e cinco milhões, quatrocentos e setenta e oito mil, cento e trinta e cinco reais), sendo a valorização do ativo de 10,4% (dez inteiros e cinco décimos por cento) em relação ao preço de aquisição.

O Imóvel Pão de Açúcar Granja Viana possui uma área bruta locável (ABL) de 5.358 m², enquanto o Imóvel Pão de Açúcar Santana possui uma área bruta locável (ABL) de 4.262 m², ambos os imóveis estão atualmente 100% alugados para uma unidade da rede de supermercados do Grupo Pão de Açúcar. Trata-se de um contrato atípico locado na modalidade “*sale and leaseback*” com vencimento em 2046. O Imóvel Pão de Açúcar Granja Viana está localizado na Av. São Camilo nº 700, uma das principais avenidas comerciais da Granja Viana, com fácil acesso a Rodovia Raposo Tavares. Região residencial, extremamente adensada, de fácil acesso no retorno para casa dos moradores da região. O Imóvel Pão de Açúcar Granja Viana foi desenvolvido em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, o imóvel conta com uma área total construída de 5.358 m², e 2 pavimentos e 95 vagas de estacionamento.

O Imóvel Pão de Açúcar Santana está localizado na Rua Augusto Tolle, em uma região altamente adensada e um dos principais polos residenciais da zona norte de São Paulo, no bairro de Santana. Desenvolvido em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, o imóvel conta com uma área total construída de 4.262 m², e 2 pavimentos e 90 vagas de estacionamento.

O Imóvel Pão de Açúcar Granja Viana e o Imóvel Pão de Açúcar Santana encontram-se alienados fiduciariamente em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

(iv) ATIVO PÃO DE AÇÚCAR ATIBAIA:

O Fundo adquiriu a totalidade das ações da empresa **OM 10 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 263, 4º andar, sala 13, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.562.082/0001-70 (“**OM 10**”).



O valor total para aquisição e desenvolvimento do Imóvel Pão de Açúcar Atibaia é de R\$ 37.500.000 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), equivalente a R\$ 6.362,40/m² de área bruta locável. O Fundo desembolsou aproximadamente R\$ 13,6 milhões. Adicionalmente, para a execução da obra serão desembolsados aproximadamente R\$ 24 milhões. Parte dos recursos (R\$ 22 milhões) foram captados mediante subscrição e integralização de uma nova série de CRI, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, como parte da emissão de CRI realizada para a aquisição do Imóvel Pão de Açúcar Granja Viana e do Imóvel Pão de Açúcar Santana.

O Imóvel Pão de Açúcar Atibaia está sendo desenvolvido pelo Grupo Pão de Açúcar na Alemada Professor Lucas Nogueira Garcez, principal avenida comercial da cidade de Atibaia, que conta com mais de 140 mil habitantes. O Imóvel contará com uma área total construída de 5.894 m², 2 pavimentos e 76 vagas de estacionamento. A unidade está sendo desenvolvida no formato *build to suit* com previsão de inauguração no 1T23 e conta com um contrato de locação de 15 anos no formato atípico, renováveis por mais 15 anos no formato típico. A construção do imóvel será em torno de 6 meses, sendo que todas as atividades relacionadas ao desenvolvimento são realizadas pelo Grupo Pão de Açúcar. A aquisição é do imóvel pronto, desta forma, todos os riscos atrelados aos custos e gerenciamento de obra ficam a cargo do GPA. Esta aquisição conta ainda com recebimento de aluguel já durante o período de execução da obra a partir do início da vigência do contrato de locação.

Segue abaixo o quadro de locação consolidado:

ATIVO	PRAZO DE VIGÊNCIA	LOCATÁRIOS	ABL (M ²)	% DA RECEITA	TIPO DE CONTRATO	% REPRESENTANTE DO DIVIDENDO PAGO AO COTISTA
Barra Medical Center	10 ¹	8	7.139	54%	Típico	54%
GPA Tito	15	1	5.081	13%	Atípico	13%
GPA Granja Viana	25	1	5.358	8%	Atípico	8%
GPA Santana	25	1	4.261	9%	Atípico	9%
GPA Atibaia	15	1	5.894	16%	Atípico	16%

¹ Prazo médio dos contratos típicos que compõe o imóvel

Em razão de confidencialidade e estratégia de mercado, as demais informações relativas aos contratos de locação dos ativos acima identificados não podem ser divulgadas ao público em geral.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/08/2022)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/08/2022)	Valor Patrimonial das Cotas (31/08/2022)
1.397.770	139.909.108,47	100,09451373

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	275.510	1.673.280	166.909.088,47	99,74964648
2	275.510	1.673.280	166.909.088,47	99,74964648

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de agosto de 2022, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta



Histórico de Negociações

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 18 de janeiro de 2021, sob o código “EVBI11”. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín.	Máx.	Méd.
2021	88,01	99,95	95,60
2022	94,27	119,69	101,03

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín.	Máx.	Méd.
2021 - 1º Tri	101,75	119,69	108,66
2021 - 2º Tri	98,66	104,61	101,35
2021 - 3º Tri	94,27	100,75	98,49
2021 - 4º Tri	96,00	99,00	97,13
2022 - 1º Tri	88,01	96,00	93,73
2022 - 2º Tri	92,50	99,95	96,12
2022 - 3º Tri	95,20	99,44	97,57

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín.	Máx.	Méd.
2022.03	92,50	94,00	93,80
2022.04	88,01	94,48	92,31
2022.05	92,50	95,50	93,70
2022.06	94,72	99,20	95,71
2022.07	95,52	99,95	98,83
2022.08	95,20	99,44	97,74

- (1) Início da negociação das Cotas em 31 de agosto de 2022.
- (2) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (3) Valor Médio: Média do Valor Máximo e do Valor Mínimo.
- (4) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.



Demonstrativo dos Custos da Oferta Primária

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Fundo:

Despesas	Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição	139.999,60	2,00%	1,96	2,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	14.952,92	0,21%	0,21	0,21%
Comissão de Estruturação	108.000,44	0,75%	0,74	0,75%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	11.535,19	0,08%	0,08	0,08%
Assessores Legais	110.000,00	0,32%	0,31	0,32%
Taxa de Registro na CVM	8.099,99	0,03%	0,03	0,03%
Taxa ANBIMA - Registro de Oferta Pública	15.700,00	0,05%	0,04	0,05%
Custo de Marketing	10.800,00	0,03%	0,03	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	40.158,96	0,15%	0,15	0,15%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	12.040,02	0,035%	0,03	0,04%
TOTAL	484.673,41	1,80%	1,76	

Demonstrativo dos Custos da Oferta Secundária

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Gestor, em benefício dos Ofertantes, conforme o caso, sendo certo que o Gestor não será ressarcido pelo Fundo de nenhuma forma em razão das referidas despesas:

Despesas	Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição da Oferta Secundária	148.001,56	2,000%	1,96	2,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	15.807,58	0,214%	0,21	0,21%
Taxa de Registro na CVM	2.220,02	0,030%	0,03	0,03%
TOTAL	166.029,17	2,24%	2,20	

Os valores do demonstrativo dos custos da oferta primária da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta Primária de, inicialmente, R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta reais).

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais”, na página 50 deste Prospecto Preliminar.



Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Eventos		Datas Previstas
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	03/08/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	12/09/2022
3.	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	06/10/2022
4.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	10/10/2022
5.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	11/10/2022
6.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	11/10/2022
7.	Início das apresentações a potenciais Investidores	14/10/2022
8.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	24/10/2022
9.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	26/10/2022
10.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/10/2022
11.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	27/10/2022
12.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	27/10/2022
13.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	28/10/2022
14.	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	31/10/2022
15.	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras	31/10/2022
16.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	04/11/2022
17.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	07/11/2022
18.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	11/11/2022
19.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do período exercício do Direito de Subscrição de Sobras	14/11/2022
20.	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	17/11/2022
21.	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (fora do Direito de Preferência)	18/11/2022
22.	Data de Liquidação das Novas Cotas	23/11/2022
23.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	09/04/2023

- (1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.
- (2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
- (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 48 deste Prospecto Preliminar.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e das respectivas Cartas Convite para



adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, das 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 (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011 - São Paulo - SP

At.: Srs. Rodrigo Cavalcante / Danilo Barbieri

Telefone: 3133-0360

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

Website: www.brltrust.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.brltrust.com.br (neste website clicar em “Produtos”, em seguida “Administração de Fundos”, selecionar o Fundo “VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Coordenador Líder:

NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº no 14401, 14º e 15º andar, conj. 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes,

CEP 04794-000- São Paulo - SP

At.: Artur Vieira

Telefone: +55 11 3841-4515

E-mail: estruturacao@nubank.com.br

Website: www.nuinvest.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.nuinvest.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Ofertas em Andamento”, selecionar “VBI CONSUMO ESSENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto”).

Coordenador Contratado:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar

CEP 01451-000 - São Paulo - SP

At.: Luis Gustavo Pereira / Luis Furukava Melo

Telefone: +55 (11) 3576-6818 / +55 (11) 3576-6641

E-mail: lpereira@guide.com.br / luis.melo@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.guide.com.br> (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “EVBI11 - VBI Consumo Essencial FII - 6ª Emissão” e clicar em “+”, localizar e clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Comunicado ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada).

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111,

5º, 6º (parte), 23º, 26º

ao 34º andar

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º

e 4º andar

Edifício Delta Plaza

CEP 0133-10 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2146-2000

www.cvm.gov.br



Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar “VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Para acessar este Prospecto Preliminar no Fundos.net: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos” em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Fundo”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: [https:// www.b3.com.br](https://www.b3.com.br)

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: clicar na seguinte sequência de links: 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 “VBI Consumo - Fundo de Investimento Imobiliário - 6ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, após a sua disponibilização serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) **Administrador:** www.brtrust.com.br (neste website clicar em “Produtos”, em seguida “Administração de Fundos”, selecionar o Fundo “VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou Anúncio de Encerramento”).
- (ii) **Coordenador Líder:** www.nuinvest.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Ofertas em Andamento”, selecionar “VBI CONSUMO ESSENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (iii) **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores:** <https://www.guide.com.br> (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “EVBI11 - VBI Consumo Essencial FII - 6ª Emissão” e clicar em “+”, localizar e clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Comunicado ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada);
- (iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar “VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).
- (v) **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 “VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - 6ª Emissão” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento”).

5. SUMÁRIO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



5. SUMÁRIO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II (página 209). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO E NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NAS COTAS DO FUNDO. O INVESTIDOR DO FUNDO DEVE LER ATENTAMENTE TODO ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, INCLUINDO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, CONSTANTE NAS PÁGINAS 80 A 95 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E OS FATORES DE RISCO DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, 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.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Histórico do Fundo

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral do então administrador, **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sob a denominação de **LCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, e registrado na CVM em 24 de setembro de 2019 sob o nº 0319061, nos termos da Instrução CVM 472.

Em 31 de agosto de 2020 foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do LCI Fundo de Investimento Imobiliário, datada de 31 de agosto de 2020 (“AGE de Aprovação”), dentre outros, as seguintes deliberações: (a) contratação da atual gestora do Fundo, **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**; (b) a substituição da administradora do Fundo para **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**; (c) a aprovação da distribuição primária das cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo, em série única; (d) a reforma do Regulamento do Fundo, assim como a alteração da sua denominação de LCI Fundo de Investimento Imobiliário para a denominação ora vigente; e (e) a aprovação da migração do ambiente de negociação das cotas do Fundo, do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão.

Em 25 de setembro de 2020, foi aprovada, por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, (i) a alteração do Regulamento do Fundo; (ii) o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:27,16; e (iii) a retificação e ratificação do suplemento constante do Anexo II da AGE de Aprovação para fixação do valor da cota da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo em R\$ 100,00 (cem reais), bem como a fixação do montante inicial da oferta pública da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo para até 790.000 (setecentas e noventa mil) novas cotas, no montante total de até R\$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais).

Em 06 de novembro de 2020, foi aprovada, por meio de Consulta Formal aos Cotistas, a aquisição, pelo Fundo, da propriedade, dos direitos possessórios e/ou dos direitos aquisitivos dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tito, 671, Vila Romana, CEP 05051-000, (Ativo Pão de Açúcar Tito), objeto das matrículas nºs 13.726, 58.895, 62.300, 62.521, 89.413, 90.626 e 96.440, todas registradas no 10º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP (“Imóveis Pão de Açúcar Tito”), diretamente ou mediante a aquisição de quotas da sociedade de propósito específico que vier a ser proprietária dos Imóveis Pão de Açúcar Tito (a “SPE”), sendo que tais Imóveis Pão de Açúcar Tito e/ou as quotas da SPE seriam adquiridos do Gestor ou de partes relacionadas à Gestora, de forma que tal venda encontrava-se, no momento de sua aquisição, em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, sendo certo que tais Imóveis Pão de Açúcar Tito estavam onerados quando da sua aquisição pelo Fundo. Os Imóveis Pão de Açúcar Tito ou as quotas emitidas pela SPE foram adquiridas pelo Fundo pelo valor efetivamente integralizado pelo Gestor ou despendido pela SPE na aquisição dos Imóveis Pão de Açúcar Tito, incluindo emolumentos e impostos, sem qualquer acréscimo. Na data deste Prospecto Preliminar, os Imóveis Pão de Açúcar Tito não se encontram em situação de potencial conflito de interesses.

Em 19 de abril de 2021, foi aprovada, por meio de Consulta Formal aos Cotistas, (i) a versão vigente do Regulamento; (ii) a alteração do Parágrafo Quinto do Artigo 12 do Regulamento, de forma a permitir que o Fundo possa adquirir imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, desde que estejam localizados nas regiões metropolitanas e/ou em cidades com população superior a 200.000 (duzentos mil) habitantes, com a consequente autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à alteração do Regulamento; e (iii) a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo.

Público Alvo do Fundo

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.

Objetivo

O Fundo tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda por meio do investimento em (i) Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre Imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos de varejo, atacado, hospitalar, laboratorial e educacional, localizados em território nacional; (ii) as ações ou cotas de Sociedades Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos Imóveis, de forma direta ou de forma indireta; (iv) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em Sociedades Alvo; (v) certificados de recebíveis imobiliários cujo lastro seja relacionado (por origem ou destinação) aos Imóveis; e (vi) demais ativos previstos na Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá auferir ganho de capital mediante o investimento para posterior alienação dos próprios Ativos Imobiliários.



Política de Investimentos

O Fundo poderá investir em Imóveis não prontos e que ainda estejam em desenvolvimento desde que limitados a 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos dos contratos relacionados aos Ativos Imobiliários.

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

O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, desde que estejam localizados nas regiões metropolitanas e/ou em cidades com população superior a 200.000 (duzentos mil) habitantes.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, conforme o caso, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, caso aplicável. Adicionalmente, a aquisição de Imóveis pelo Fundo será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, considerando a recomendação do Gestor, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, os quais incluem (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; e (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução CVM 555, conforme disposto nos parágrafos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

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

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento e na regulamentação aplicável.

O Fundo não poderá 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.

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; nos casos de destituição do Gestor, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Novas Cotas do Fundo e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Prospecto Preliminar e do Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

As demais atribuições do Administrador estão previstas nos artigos 22 e seguintes do Regulamento.

O serviço de escrituração e custódia das Novas Cotas será prestado pelo Administrador.

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.

Gestão

O Gestor deverá, além das demais atribuições previstas no artigo 21 e seguintes do Regulamento, (i) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar, alienar, transferir, adquirir, sob qualquer forma legítima, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento; (ii) identificar, analisar, selecionar, aprovar, avaliar, acompanhar, transferir e adquirir, sob qualquer forma legítima, os Valores Mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento; (iii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador acerca da aquisição ou alienação de Imóveis, conforme o caso, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, de acordo com a Política de Investimento; e (iv) recomendar, se aplicável, ao Administrador a celebração de contratos (incluindo aditamentos e *waivers* que entenda necessários), negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

Renúncia e/ou Destituição do Administrador e/ou do Gestor

O Administrador e/ou o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo próprio Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso, e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu



substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os Artigos 34 e 35 da Instrução CVM 472.

Na hipótese de destituição do Gestor, sem justa causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor receberá a Indenização do Gestor que será devida pelo Fundo ao Gestor por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A Indenização do Gestor será de 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

A Indenização do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a Nova Taxa de Gestão – sendo certo, desse modo, que a Indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

Será considerada justa causa a comprovação de que:

(A) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada negligência, dolo e/ou má-fé na atuação do Gestor; (ii) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iv) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (v) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro;

(B) o Gestor esteja em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial; ou

(C) o Gestor tenha comprovadamente descumprido suas obrigações listadas no Contrato de Gestão, no Regulamento ou na legislação aplicável, e, uma vez notificada sobre o descumprimento pelo Administrador, não o sane no prazo de 10 (dez) Dias Úteis.

Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará, conforme previsto no artigo 30 do Regulamento e no artigo 20, parágrafo 2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.vbi realestate.com/site/institucional>.

O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

O GESTOR DESTA 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.

Vedações ao Administrador

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo realizar as atividades descritas no artigo 27 do Regulamento.

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.

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, sujeito aos valores mínimos estipulados abaixo e calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) (em conjunto a "Base de Cálculo da Taxa de Administração"), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira Emissão, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo.



Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 700.000.000,00	1,00%
De R\$ 700.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,97%
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	0,95%

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

Pela prestação de serviços de escrituração o fundo pagará o correspondente à 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

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

A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá do Administrador a remuneração fixa e anual equivalente ao percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento), calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, a ser atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da primeira Emissão de Cotas (“Taxa de Gestão”). O Gestor concederá desconto na Taxa de Gestão, observado o disposto a seguir: no primeiro ano contado da data da liquidação da 3ª Emissão de Cotas do Fundo foi concedido desconto de 80% (oitenta por cento) na Taxa de Gestão e no segundo ano contado da data da liquidação da 3ª Emissão de Cotas do Fundo será concedido desconto de 30% (trinta por cento) na Taxa de Gestão, tendo como base de cálculo o Patrimônio Líquido do Fundo na presente data. No caso de novas emissões de cotas do Fundo, não haverá qualquer desconto em relação à parcela da Taxa de Gestão calculada sobre o montante adicional captado em decorrência de referidas emissões.

O Fundo não terá taxa de performance.

Características das Novas Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) estão obrigados a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

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.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Taxa de ingresso e de saída

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da referida taxa de distribuição primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Não será cobrada taxa de saída.

Demonstrações financeiras e auditoria

O Administrador contratou a **KPMG Auditores Independentes**, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Novas Cotas o quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Novas Cotas emitidas.

A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.



O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Formador de mercado

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado, às suas expensas, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, sendo que, nos termos do Regulamento, é vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de Formador de Mercado para as Novas Cotas do Fundo.

Adicionalmente, a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado para o exercício da função de Formador de Mercado deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no artigo 55 do Regulamento.

O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, 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, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral.

A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, os artigos 55 e seguintes do Regulamento, bem como o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Não se aplica a vedação de que tratam os itens acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas 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 de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos do 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 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Perfil do Administrador

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente credenciada 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.

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais. Fundada em 2005, iniciou suas atividades na prestação de serviços fiduciários em operações de crédito privado. Ao final de seu primeiro ano de funcionamento, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. já contava com mais de 100 (cem) operações de crédito nas quais atuava como interveniente fiduciário. A confiança decorrente da seriedade e rigor nos serviços prestados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ampliou e diversificou as demandas de seus clientes, originando novas áreas de negócio como administração, gestão, custódia e representação de investidores não residentes, controladoria, distribuição e escrituração de fundos de investimentos, sempre observando a total segregação das atividades.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 328.000.000.000,00 (trezentos e vinte e oito bilhões de reais) distribuídos em 675 (seiscentos e setenta e cinco) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos regulados pela ICVM 555, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio..

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ R\$ 36.000.000.000,00 (trinta e seis bilhões de reais) distribuídos em 113 (cento e treze) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos, agronegócio, entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

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

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011 - São Paulo - SP

At.: Srs. Rodrigo Cavalcante / Danilo Barbieri

Telefone: 3133-0360

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

Website: www.brltrust.com.br



Perfil do Coordenador Líder

A Nulinvest Corretora de Valores S.A. (ou Nulinvest), fundada em 1968, como Título Corretora de Valores SA, foi uma das primeiras corretoras da Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa.

A Nulinvest é uma corretora de valores totalmente digital, pioneira na indústria de investimento online no Brasil, com uma proposta de valor disruptiva e inclusiva, disponibilizando aos investidores de todas as idades e condições econômicas um portfólio completo de investimentos e serviços.

Focada em seu propósito de despertar o investidor dentro de cada um dos brasileiros, a Nulinvest revolucionou a indústria de investimentos no Brasil, no final da década de 90, lançando uma plataforma de negociação de ações totalmente digital e inclusiva. A Nulinvest optou por um modelo de negócio único, no qual empodera o investidor, por meio de tecnologia intuitiva e oferta de muito conteúdo, para que ele mesmo possa encontrar a melhor opção de investimento, de acordo com seu perfil de risco e objetivo financeiro.

Em 2016, a então Easynvest lançou o primeiro aplicativo de investimento em Renda Fixa no Brasil, e nesse mesmo ano tornou-se a corretora líder nacional em Tesouro Direto, com mais de 100 mil investidores em títulos públicos. Hoje, a empresa possui uma gama completa de produtos de investimentos, dentre eles Tesouro Direto, CDBs, CRI/CRAs, Debêntures, FIs, ETFs, FIAGROs, Fundos Mútuos, Ações, entre outros - direcionados para todos os níveis de risco, conhecimento e poder aquisitivo. O variado rol de produtos é fruto de um relacionamento com mais de 100 parceiros entre bancos emissores, empresas financeiras, fundos e gestoras, além da distribuição de seus fundos proprietários.

Em 2018, a então Easynvest desenvolveu uma nova plataforma, agora voltada ao público iniciante no mercado de ações e hoje a empresa é uma das líderes no mercado de ações em relação ao número de clientes na bolsa brasileira. Devido à crescente demanda por educação financeira, a Nulinvest criou em 2020 o InvestNews, um hub de conteúdo de finanças, investimentos e macroeconomia, que inclui cobertura diária de notícias.

Em setembro de 2020, foi anunciada a venda da então Easynvest ao Nubank, transação concluída em junho de 2021, após a aprovação do Banco Central do Brasil, desde então a Nulinvest passou por um processo de revitalização da marca de forma a ter a sua atuação cada vez mais integrada com o Nubank.

A Nulinvest combina a solidez e experiência dos seus mais de 50 anos de história com a agilidade e dinamismo de uma fintech, proporcionando aos investidores um modelo de negócio digital, escalável e dinâmico.

NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº no 14401, 14o e 15o andar, conj. 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes,

CEP 04794-000- São Paulo - SP

At.: Artur Vieira

Telefone: +55 11 3841-4515

E-mail: estruturacao@nubank.com.br

Website: www.nuinvest.com.br

Perfil do Gestor

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos com foco exclusivo no mercado imobiliário. Sua missão é identificar as melhores oportunidades, investindo no desenvolvimento e na gestão de projetos nos diversos setores do mercado imobiliário ao longo de toda a estrutura de capital. Com mais de 10 (dez) anos de atuação, é gerida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário.

A GESTORA

Fundada em 2009, a **VBI Real Estate** é uma gestora de recursos independente 100% focada no mercado imobiliário brasileiro.

- **R\$ 6,2 bilhões** captados
- Mais de **90 investimentos** realizados
- Presença em **18 estados**
- **Time com mais de 10 anos de experiência** em conjunto
- Experiência em todo o **processo de investimento** (desenvolvimento e gestão de ativos)
- **Base de investidores diversificada com mais de 160 mil investidores** com diferentes perfis de investimento (local e estrangeiro, institucional e pessoa física)

Foto: VBI Real Estate





Sumário da Experiência do Gestor por setor



Sumário da Experiência do Gestor por localização geográfica



No setor de escritórios e prédios comerciais (office), a VBI Real Estate investiu aproximadamente R\$ 1,4 bilhões no desenvolvimento e retrofit de edifícios comerciais em localizações privilegiadas em São Paulo e região central do Rio de Janeiro somando mais de 125.000 m² de área bruta locável construída (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2022 - Portfolio Summary).

No setor logístico, atuando no desenvolvimento e na gestão de ativos, a VBI investiu aproximadamente R\$ 1,5 bilhões. A área bruta locável construída no setor soma mais de 540.000 m² divididos em 12 empreendimentos. Os empreendimentos estão localizados em localização estratégica nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Paraná e Bahia (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2022 - Portfolio Summary).

No setor de crédito estruturado, o Gestor acumula mais de R\$ 2,5 bilhão em originação de operações de crédito estruturado com lastro no mercado imobiliário (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2022 - Portfolio Summary).

No setor de shopping centers, o Gestor investiu aproximadamente R\$ 320 milhões em três empreendimentos, somando mais de 78.000 m² de área bruta locável, 562 lojas e marcas nacionais renomadas (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2022 - Portfolio Summary). Os empreendimentos estão localizados na cidade de Barueri e Araçatuba no estado de São Paulo e na cidade de Santa Maria no estado do Rio Grande do Sul.

No setor de renda urbana (consumo essencial), atuando na gestão de ativos focados no consumo essencial das famílias, o Gestor investiu aproximadamente R\$ 200 milhões em cinco empreendimentos (quatro supermercados e um centro médico integrado), somando mais de 27.000 m² de área bruta locável. Os empreendimentos estão localizados na cidade de São Paulo e Rio de Janeiro. (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2022 - Portfolio Summary).

No setor residencial, a VBI acumula mais de R\$ 474 milhões investidos em 23 projetos realizados em 10 estados do país, somando mais de 11.400 unidades lançadas (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2022 - Portfolio Summary).

No setor de residência estudantil (student housing), o Gestor acumula aproximadamente R\$ 384 milhões investidos através da aquisição



e retrofit de empreendimentos em localização privilegiada no Sudeste no país (fonte: VBI Real Estate - Track Record as of Q2 2022- Portfolio Summary).

Sumário da Experiência do Gestor por veículo de investimento

PRIVATE EQUITY			VINTAGE	PERFIL DO INVESTIDOR
R\$ 2 bilhões captados em fundos de desenvolvimento				
BREOF I, II e III		Programas de investimento com perfil oportunista e diversificado com mais de 30 projetos realizados nos diversos setores do mercado imobiliário brasileiro	2008/2011/2016	Múltiplos investidores, instituições estrangeiras
FII NOVA I		Fundo de investimento com objetivo de desenvolver casas no formato <i>build-to-suit</i> para empresas nacionais	2015	Family office nacional
ULIVING FII		Fundo de investimento com o objetivo de adquirir e desenvolver residências estudantes (<i>student housing</i>)	2019	Investidor institucional estrangeiro
FII SBC		Fundo de investimento com objetivo de adquirir e desenvolver galpão logístico no formato <i>build-to-suit</i> para empresas multinacionais	2019	Multi-family office nacional

FUNDOS LISTADOS TIJOLO

● PL de aproximadamente R\$ 4,6 bilhões em fundos de investimento imobiliário

	FII VBI LOGÍSTICA (VBI11)	FII VBI PUNE PROPERTIES (PVB11)	FII VBI CONSÓLIO ESSENCIAL (EVB11)	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII (PATC11)	PÁTRIA LOGÍSTICA FII (PATL11)
Descrição	Fundo listado na CRI, constituído por portfólio de ativos logísticos performados em localização privilegiada	Fundo listado na R3, constituído por portfólio de ativos de edifícios corporativos em localização privilegiada em São Paulo	Alocação predominantemente em imóveis comerciais, focados na construção essencial das famílias e outros ativos com lastro imobiliário	Fundo listado na R3, constituído por portfólio de ativos de edifícios corporativos em localização privilegiada em São Paulo	Fundo listado na CRI, constituído por portfólio de ativos logísticos performados em localização privilegiada
Data de Início	Novembro 2019	Julho 2020	Junho 2020	Abril 2019	Agosto 2020
PL em 30/07/22	R\$ 1,4 bilhão	R\$ 1,0 bilhão	R\$ 133,3 milhões	R\$ 300,9 milhões	R\$ 488,3 milhões
Nº de Cotistas	54.954	32.666	260	9.175	21.273

FUNDOS LISTADOS PAPEL

● PL de aproximadamente R\$ 4,6 bilhões em fundos de investimento imobiliário

	FII VBI CRI (CVB11)	FII CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA (AVRI)	FII VBI REITS (RVB11)
Descrição	Fundo listado na R3, com alocação predominantemente em CRI e outros títulos de crédito estruturado com lastro imobiliário anexo à CRI	Fundo registrado na CETIP, com alocação predominantemente em CRI e outros títulos de crédito estruturado com lastro imobiliário anexo à CRI	Fundo listado na R3, com alocação predominantemente em Fundos Imobiliários e outros ativos com lastro imobiliário
Data de Início	Junho 2019	Julho 2022	Fevereiro 2020
PL em 30/07/22	R\$ 1,1 bilhão	R\$ 130,9 milhões	R\$ 123,8 milhões
Nº de Cotistas	65.237	1.960	11.723

A VBI Real Estate acumula R\$ 6,2 bilhões de ativos sob gestão através de fundos de private equity, veículos de co-investimento, joint ventures e fundo de investimento imobiliário listados, conforme demonstrado abaixo (fonte: AUM - VBI Real Estate Q3 2022 - Completa). Sua base acionária conta com investidores institucionais e individuais, nacionais e estrangeiros. Investidores com perfil de investimento de longo prazo e oportunista.



Em 2008, o Gestor captou seu primeiro fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro chamado Brazil Real Estate Opportunities Fund I ("BEOF I"). O capital comprometido somava US\$ 209 milhões tendo como investidores 19 investidores institucionais americanos e europeus. O Fundo investiu em 10 projetos com foco no mercado de escritórios, incorporação residencial e desenvolvimento de shopping centers. Dentre esses, investiu e desenvolveu o prédio comercial AAA localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, o qual possui metade de sua fração ideal detido pelo fundo de investimento imobiliário VBI FL 4440 (ticker: FVBI11) (fonte: Brazil Real Estate Opportunities Fund I, L.P. Consolidated Financial Statements as of December 31, 2017). A VBI Real Estate atuou como consultor imobiliário do VBI FL 4440 desde a concepção do Fundo.

Em 2010, a VBI Real Estate captou seu segundo fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro chamado Brazil Real Estate Opportunities Fund II ("BEOF II"). O capital comprometido do Fundo somava US\$ 500 milhões tendo como investidores 33 investidores institucionais americanos e europeus (fonte: Brazil Real Estate Opportunities Fund II Combined Consolidated Financial Statements as of December 31, 2017 and 2016, pag. 20). O Fundo investiu em 15 projetos com foco no mercado de incorporação residencial e desenvolvimento de shopping centers, centros logísticos, escritório e operações de crédito estruturado com lastro no mercado imobiliário.

Em 2015, foi lançado o terceiro fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro, o Brazil Real Estate Opportunities III ("BEOF III"). Com US\$ 63 milhões captados com investidor institucional europeu, o Fundo tem como objetivo investir de forma oportunista em toda a estrutura de capital em diversos segmentos do mercado imobiliário (fonte: Audited Annual Accounts as of December 31, 2017 e Offering Memorandum, celebrado entre Brazil Real Estate Opportunities Fund III (A) L.P., Brazil Real Estate Opportunities Fund III (B) L.P., Brazil Real Estate Opportunities Fund III (C) L.P em junho de 2015).

Ainda em 2015, o Gestor captou o Fundo de Investimento Imobiliário Nova I. O Fundo tem como objetivo desenvolver 597 casas no formato "build-to-suit" para empresa nacional e foi captado junto a um Family-office local. A construção das casas foi concluída em 2017 (fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=22003469000117>).

Em 2018, o Gestor completou a 1ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico ("VBI LOG") no total de R\$ 303 milhões. O Fundo tem como objetivo a gestão ativa de portfólio de ativos logísticos performados nos principais polos logísticos do país. Em 2019, o Gestor completou a 2ª emissão pública de cotas do Fundo captando mais R\$ 480 milhões e em 2020, o Gestor completou a 3ª emissão de cotas do Fundo captando mais R\$ 500 milhões (fonte: <https://www.vbilog.com.br/governanca-corporativa/prospecto-e-regulamento/>).

Em 2019, o Gestor captou US\$ 32 milhões com um Family-office europeu através de um Fundo de Investimento Imobiliário (fonte: Limited Liability Company Operating Agreement of Brazil Student Housing JV LLC, celebrado entre Grosvenor Americas Investments Limited, VBI Brazil Student Housing Holding LLC. E VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda., em 05 de junho de 2019). O Uliving Fundo de Investimento Imobiliário tem como objetivo adquirir e desenvolver residências estudantis no Brasil.

Ainda em 2019, o Gestor completou a 1ª e a 2ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI ("VBI CRI"). As duas captações somaram R\$ 153,8 milhões. O Fundo tem como objetivo a alocação preponderante em CRI (certificado de recebíveis imobiliário) e outros títulos de crédito estruturado com lastro no mercado imobiliário. Em 2020, a VBI concluiu a 3ª emissão públicas de cotas do VBI CRI no total de R\$ 200 milhões (fonte: <https://www.vbicri.com.br/list.aspx?idCanal=QaY9xcQmpKCpl90HONla6w==&ano=2020>).

Em fevereiro de 2020, a VBI completou a 1ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI REITS ("VBI REITS") no total de R\$ 144 milhões. O Fundo tem como objetivo a alocação preponderante em fundos de investimento imobiliário e outros ativos com lastro no mercado imobiliário (fonte: <https://www.vbireits.com.br/list.aspx?idCanal=9TABt5DrnXlxj4yobcf06A==&ano=2020>).

Ainda em 2020, o Gestor captou US\$ 10 milhões adicionais com um Family-office europeu através do Uliving Fundo de Investimento Imobiliário (fonte: Limited Liability Company Operating Agreement of Brazil Student Housing JV LLC, celebrado entre Grosvenor Americas Investments Limited, VBI Brazil Student Housing Holding LLC. E VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda., em 11 de junho de 2020).

Em julho de 2020, a VBI completou a 1ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI PRIME PROPERTIES ("VBI PRIME") no total de R\$ 972 milhões. O Fundo tem como objetivo a gestão ativa de portfólio de edifícios corporativos de alto padrão em localizações estratégicas (fonte: <https://www.vbiprimeproperties.com/list.aspx?idCanal=1q9twvYBf24sLiGVGQKa5g==&ano=2020>).

Em 28 de agosto de 2020, o Gestor foi contratado como gestor do Fundo de Investimento Imobiliário Consumo Essencial, o fundo tem como objetivo a gestão ativa de portfólio de ativos nos segmentos de varejo, atacado, hospitalar, laboratorial e educacional.

Em 15 de outubro de 2020, a VBI concluiu a 3ª emissão públicas de cotas do VBI Consumo Essencial no total de R\$ 58 milhões (fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=114914&cvm=true> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#!/enviarFormularioEncerramento?type=dmlldw%3D%3D&ofertald=MTU5Njg%3D&state=eyJhbG8iOiJNakF5TUE9PSlInZhbG9yljoiTVRnPSlInNvbXVuaWNhZG8iOiJNUT09Iiwic2l0dWFWjYw8iOiJNZz09In0%3D>).

Em março de 2021, a VBI completou a 4ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI ("VBI CRI") no total de R\$ 243,0 milhões. (fonte: <https://www.vbicri.com.br/Download.aspx?Arquivo=7qH6FejbRQwVrldXHyXdlQ==>).

Ainda em 2021, o Gestor captou US\$ 20 milhões adicionais com um Family-office europeu através do Uliving Fundo de Investimento Imobiliário (fonte: Limited Liability Company Operating Agreement of Brazil Student Housing JV LLC, celebrado entre Grosvenor Americas Investments Limited, VBI Brazil Student Housing Holding LLC. E VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda., em 20 de janeiro de 2021).

Em junho de 2021, a VBI completou a 5ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI ("VBI CRI") no total de R\$ 396,0 milhões. fonte: <https://www.vbicri.com.br/Download.aspx?Arquivo=HefosNbh8hr7HjsX1/elyw==>).

Em dezembro de 2021, a VBI completou a 6ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI ("VBI CRI") no total de mais de R\$ 60 milhões (fonte: <https://www.vbicri.com.br/Download.aspx?Arquivo=35MsR09REuGplcF8eaUKQw==>).

Ainda no mês de dezembro de 2021, a VBI completou a 5ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Consumo Essencial no total de R\$ 31 milhões (fonte: <https://www.vbiessencial.com.br/Download.aspx?Arquivo=UGfjEzTpFSTWkx/eyBkAw==> e <https://www.vbiessencial.com.br/Download.aspx?Arquivo=UGfjEzTpFSTWkx/eyBkAw==>).

Em junho de 2022, a VBI completou a 7ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI ("VBI CRI") no total de mais de R\$ 49 milhões (fonte: <https://www.vbicri.com.br/Download.aspx?Arquivo=q7mYGVl/1klY+sAMmQpLqg==>).



Em julho de 2022, a VBI completou a 1ª emissão pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Alocação Estratégica no total de mais de R\$ 115 milhões na CETIP (fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=322993&cvm=true>).

No dia 01 de julho de 2022 a VBI e o PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA. formalizaram um acordo de associação, por meio do qual o Pátria, direta ou indiretamente, passou a deter a participação equivalente a 50% da VBI. Como parte deste acordo, a partir do dia 01 de julho, a VBI passou a ser gestora dos fundos Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário e Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário (fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/789925fb-24b7-4248-ac89-233a7ac80ad0/ed33c63a-f17f-d816-1fbf-df4310e18c80?origin=1>). Em 30 de junho de 2022, o Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário possuía patrimônio líquido de R\$ 302,5 milhões e o Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário possuía patrimônio líquido de R\$ 488,8 milhões (fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/789925fb-24b7-4248-ac89-233a7ac80ad0/38aa9ce4-f4f4-85bb-ac33-deae6c250038?origin=1> e <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/10549dbc-d60c-4b9c-9689-8684c08c2138/89551058-c4d8-69-df-652e-cd102cb59e4a?origin=1>).

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

Rua Funchal, 418, Vila Olímpia

CEP 04551-060 - São Paulo - SP

At.: Sérgio Lemos de Magalhães e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 2344-2525

E-mail: smagalhaes@vbirealestate.com e legal@vbirealestate.com

Website: <http://www.vbirealestate.com>

Encargos do Fundo

São encargos do Fundo aqueles descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas nesta seção ou que não constituírem encargos do Fundo nos termos da regulamentação aplicável.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas aqui referidas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Não obstante o previsto no item (iv) acima, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção “5. SUMÁRIO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Taxa de Administração”, na página 67 deste Prospecto Preliminar. O VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Demonstrações Financeiras e Auditoria”, na página 68 deste Prospecto Preliminar. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta Primária e Demonstrativo dos Custos da Oferta Secundária”, na página 60 deste Prospecto Preliminar.

Fica estabelecido que na hipótese de contratação de instituições intermediárias vinculadas ao Administrador e/ou ao Gestor, o valor necessário para pagamento não será arcado pelo Fundo.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Política de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os rendimentos auferidos poderão, a critério do Administrador, considerando a orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 5º (quinto) 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 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

O Gestor poderá recomendar ao Administrador reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

O percentual mínimo acima referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.



Farão jus aos rendimentos tratados acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto neste parágrafo.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador que retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários.

Caso a Assembleia Geral mencionada acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

O OBJETIVO DO FUNDO NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO OU CARACTERIZADO COMO UMA PROMESSA, GARANTIA, SUGESTÃO DE RENTABILIDADE DAS COTAS OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão às regras previstas nos artigos 66 e seguintes do Regulamento, Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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.

Após a partilha do ativo, 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 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.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do Pedido de Investimento ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i) as demonstrações financeiras;
 - ii) o relatório do Auditor Independente;
 - iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.



O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) 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 da referida Instrução, quando
- e) estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- g) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item c) acima.

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a atualização, por referência deste Prospecto Preliminar, das informações financeiras previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo, toda a correspondência, interna e externa e todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, às seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo, no “Capítulo II. Prestadores de Serviço”, “Capítulo IV. Características do Fundo”, “Capítulo V. Objeto do Fundo e Política de Investimento”, “Capítulo VI. Remuneração”, “Capítulo VIII. Obrigações do Administrador”, “Capítulo XIII. Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Negociação das Cotas”, “Capítulo XVIII. Política de Amortização e de Distribuição de Resultados”, “Capítulo XIX. Tributação”, “Capítulo XX. Assembleia Geral” e “Capítulo XXII. Liquidação”, “Capítulo XXIV. Exercício Social”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no “Capítulo VIII. Obrigações do Administrador”.

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) abrir e movimentar as contas bancárias do Fundo;



- b) executar, se aplicável, as decisões de investimento em Valores Mobiliários e Ativos Financeiros tomadas pelo Gestor, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a Política de Investimento, ocasião em que o Administrador justificará por escrito sua recusa;
- c) selecionar e aprovar os Imóveis que comporão a carteira do Fundo, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, de acordo com a Política de Investimento;
- d) gerir individualmente a carteira de Imóveis, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, nos termos estabelecidos no Regulamento;
- e) adquirir, alienar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, nos termos estabelecidos no Regulamento;
- f) representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral;
- g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis que venham a fazer parte da carteira que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos, que: (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;
- h) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas que não estejam depositadas na B3; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos ativos 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, do representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- j) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;
- k) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (v) acima até o término do procedimento;
- l) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável;
- m) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- n) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- o) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- p) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável, em observância às recomendações e orientações do Gestor;
- q) considerando a recomendação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- r) observadas as competências do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- s) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; e
- t) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos, considerando a orientação do Gestor:
 - i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
 - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários; e
 - iii) Formador de Mercado.

Os serviços a que se referem as alíneas “a” e “c” do inciso (xx) do artigo acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. No entanto, para que o serviço a que se refere a alínea “a” do inciso (xx) deste artigo seja prestado pelo próprio Administrador ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

É vedado ao Administrador e/ou ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado, observado o disposto acima.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor 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 art. 34 da Instrução CVM 472.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar: na página principal, clicar



em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET.

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, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% 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.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) Imposto de Renda

O Imposto de Renda (“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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

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%, 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 (sujeito à inclusão na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% 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 as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% 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.

Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

- (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do



Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

B) IR

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

Ademais, os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociados exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da Lei 12.024/09.

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, 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 RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

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% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, 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 pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de mercado: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que aumenta ou diminui, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, havendo oscilação negativa nas Novas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo será afetado negativamente. Desse modo, o Administrador será obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, neste caso, influenciará negativamente no valor das Novas Cotas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas enfrentarão dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, ou obterão preços reduzidos nas vendas das Cotas. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador enfrentará dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo enfrentará problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários impacta negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas encontrarão dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes às aquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que impactará negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo não conseguirá adquirir Ativos Imobiliários, ou então não vai adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias impactarão negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária eventualmente acarretará em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

6. FATORES DE RISCO



6. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Riscos de mercado.

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, virão a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que resultarão em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, sua situação financeira, seus resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas serão prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal contribuem 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 afetarão a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.



Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, resultarão em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países causa um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

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, resultarão em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, prejudicará 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, afetarão negativamente os preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que ocasionará a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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



frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas não refletirá necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo 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 amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos de Flutuações de Preço

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que gerarão oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, resultarão em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países causará um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, prejudicará de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo sofrerá oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Riscos relacionados à situação da economia e cenário global

O Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou produzirão uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que afetarão negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas 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, levam 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, afetará diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), a Varíola do Macaco, 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, têm um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas terá 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 resultam em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que prejudicará as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.



Riscos Referentes ao Fundo

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas enfrentarão dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos nas vendas das Cotas. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, o Administrador enfrentará dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo enfrentará problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários impacta negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas encontrarão dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, dessa forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que impactará negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo não conseguirá adquirir Ativos Imobiliários, ou então não vai adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias impactarão negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração

O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento e a Política de Investimento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação



quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos impactarão adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que a serem subscritas por um único Cotista. Portanto, no caso em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, este Cotista passa a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. 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 termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias previstas no Regulamento que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas, tais como alteração do Regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no Regulamento, somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias ensejará, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituir o administrador do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto trará prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.



Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista será dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros será dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas sofrerão perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária eventualmente acarretará em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de Conflito de Interesses do Imóvel Sodimac

O vendedor do Imóvel Sodimac é o fundo **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, o qual é administrado pelo Administrador, o que caracteriza uma situação de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, será convocada uma assembleia geral para que os cotistas do Fundo deliberem sobre a referida aquisição. Caso a referida aquisição não seja aprovada, o Imóvel Sodimac não será adquirido, o que acarretará na redução da rentabilidade do Fundo e consequentemente prejuízo aos investidores.

Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos afetarão negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,00% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato impactará negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado

Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis prejudicarão de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de Ativos Financeiros 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 Ativos Financeiros que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que comprometem a sua capacidade de pagamento trazem impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nessas condições, o Administrador



enfrentará dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo enfrentará problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo vai impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos, mesmo que não fundamentadas, trazem impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. **As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.**

Risco Jurídico

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

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes.

Risco Regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos impactarão 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 impactarão os resultados do Fundo, 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.

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 afetarão o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos

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

Cobrança dos Ativos do Fundo, 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.

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, à participação nas operações e às 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 serão adversamente afetados.

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas 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 e 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 e 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 afetará adversamente o valor de mercado das Novas Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Risco relativo ao Imóvel Barra Medical Center

O Imóvel Barra Medical Center foi arrolado como ativo da empresa MMX Sudeste Mineração S.A., nos autos do processo judicial de falência da empresa MMX Sudeste Mineração S.A.. O Fundo protocolou junto ao juízo falimentar Pedido de Restituição nº 5071013-93.2022.8.13.0024, pretendendo, liminarmente, a indisponibilidade do Imóvel Barra Medical Center e a suspensão de leilão judicial e, no mérito, o reconhecimento de que o Imóvel Barra Medical Center foi arrolado equivocadamente como ativo da MMX Sudeste Mineração S.A., visto que não é e nunca foi ativo da referida empresa.



Adicionalmente, o Fundo impetrou mandado de segurança com pedido liminar para suspensão do leilão judicial do Imóvel Barra Medical Center. Em 02/05/2022, a liminar foi deferida nos autos do referido mandado de segurança, suspendendo o leilão.

Em junho de 2022, houve manifestação do administrador Judicial e do Ministério Público nos autos da falência da empresa MMX Sudeste Mineração S.A., tendo o parecer do Ministério Público sido no sentido de que: (i) os documentos acostados no Pedido de Restituição do Fundo VBI Consumo são suficientes para demonstrar a aparência do direito e o risco envolvido com a possível alienação do imóvel, e (ii) em que pese o leilão tenha sido cancelado, deve ser deferido o pedido liminar formulado para declarar a indisponibilidade do imóvel até decisão do mérito do Pedido de Restituição.

Em julho de 2022, houve despacho da juíza da ação falimentar intimando o administrador judicial do processo de falência da MMX Sudeste Mineração S.A. a se manifestar quanto ao parecer do Ministério Público.

Em agosto de 2022, o administrador judicial do processo de falência da MMX Sudeste Mineração S.A. apresentou manifestação da qual afirmou que o Imóvel Barra Medical Center não poderia ter sido alienado pela **MD.X BARRA MEDICAL CENTER LTDA.** porque já vigorava a liminar de desconsideração da personalidade jurídica contra Eike Batista. O Ministério Público reiterou o seu parecer favorável ao deferimento da tutela provisória, bem como à indisponibilidade dos bens até o trânsito em julgado do pedido de restituição.

Atualmente, o Fundo aguarda apreciação e decisão judicial nos autos da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. quanto ao pedido de restituição do Imóvel Barra Medical Center mais especificamente, quanto ao pedido liminar de indisponibilidade do edifício e, no mérito, quanto à incorreção do arrolamento do edifício como ativo da MMX Sudeste Mineração S.A.

Além destas questões envolvendo diretamente o Imóvel Barra Medical Center, existe uma tentativa de unificação da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. e da MMX Mineração e Metais S.A., que tramita na 4ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Em 13/09/2022, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator do Conflito de Competência nº 183402/MG, em trâmite a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, deferiu um pedido liminar para a determinar a suspensão de quaisquer atos de alienação e disposição de ativos tanto da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. quanto da falência da MMX Mineração e Metais S.A., até que seja proferida uma decisão final no Conflito de Competência nº 183402/MG. O objetivo do Conflito de Competência nº 183402/MG é a unificação das falências da MMX Sudeste Mineração S.A. e da MMX Mineração e Metais S.A. **Diante disso, uma decisão final sobre o Pedido de Restituição nº 5071013-93.2022.8.13.0024 possivelmente será proferida após o julgamento final do Conflito de Competência nº 183402/MG, diante das repercussões que este julgamento poderá ter na falência da MMX Sudeste Mineração S.A. Caso ocorra a unificação das falências, o Imóvel Barra Medical Center poderá ser arrolado para pagamento também dos credores da MMX Mineração e Metais S.A., na hipótese de o pedido de restituição ser julgado improcedente.**

Nesse sentido, caso o juízo dos autos do processo de falência da MMX Sudeste Mineração S.A. entenda pelo não cabimento do Pedido de Restituição do Imóvel Barra Medical Center e pela não incorreção do arrolamento do Imóvel Barra Medical Center como ativo da MMX Sudeste Mineração S.A., o referido imóvel será leilado no âmbito do autos da falência da empresa MMX Sudeste Mineração S.A., o que acarretará prejuízo aos investidores do Fundo.

Riscos Referentes ao Setor de Atuação do Fundo

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Ativos Imobiliários de diversos segmentos. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários será adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Ativos Imobiliários. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos



locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas. **As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais ao Fundo.**

Risco de Desastres Naturais e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, causarão danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há como garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos Imobiliários será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo sofrerá perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais afetarão o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que ocasionará efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado acarretará riscos e passivos para os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade de 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 em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que afetará adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, 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) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato afetará 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, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que causará perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população tem consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos



valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que prejudicará o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo sofrerá oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

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

Riscos Ambientais

Os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que acarretará a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência desses eventos afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima fará com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição de Imóveis, pelo Fundo, acarretará empecilhos e/ou alterações nos Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas serão impactados adversamente.



Risco Relativo à Indenização do Gestor

Nos termos do Regulamento do Fundo, caso haja destituição do Gestor, deliberada por Cotistas representando menos do que (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, e desde que seja configurada Justa Causa (conforme definida no Regulamento), será devida pelo Fundo ao Gestor a Indenização do Gestor (conforme definida no Regulamento) por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A Indenização do Gestor será de 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Em que pese a indenização do Gestor acima mencionada ser abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor a ser indicado em substituição ao Gestor, sendo certo, desse modo, que a indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento, o eventual pagamento da referida indenização dificultará a contratação de um novo gestor, haja vista que a indenização do Gestor implicará em redução da remuneração do novo gestor. A dificuldade em se encontrar um novo gestor para o Fundo dificultará o cumprimento da Política de Investimento do Fundo, o que ocasionará prejuízo 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 dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que integram o 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 e dos Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Riscos referentes à aquisição do Imóvel Sodimac

Risco da não aquisição do Imóvel Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar o Imóvel Alvo da Oferta, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores do Imóvel Alvo da Oferta, além da conclusão de determinadas condições precedentes, as quais podem não ser cumpridas. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Preliminar, prejudicará a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias afetarão adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações ensejará risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Imobiliários.

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

A receita preponderante do Fundo decorre da exploração comercial dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, sendo certo que a rentabilidade do Fundo sofrerá oscilação em caso de vacância de qualquer desses Imóveis, pelo período que perdurar a vacância ou em caso de



inadimplência de seus locatários. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas serão afetados negativamente.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões

Os Ativos Alvo da Oferta poderão estar sujeitos a obras de adequação, melhoria e/ou expansão. O Fundo sofrerá eventuais perdas em decorrência de atrasos ou passivos relacionados a referidas obras realizadas nos Ativos Alvo da Oferta, incluindo nas hipóteses em que as obras afetem as licenças necessárias para o desenvolvimento regular das atividades em referidos Ativos Alvo até que haja regularização perante os órgãos competentes. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo será adversamente afetada.

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos”, na página 37 deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro, o qual ainda não foi iniciado, pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos Ativos Alvo ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade impactarão a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Riscos Relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição do Imóvel Sodimac

A aquisição do Imóvel Sodimac está condicionada à superação de certas condições precedentes. Assim, caso alguma das condições precedentes não sejam atendidas, o Fundo poderá vir a não concretizar a aquisição do Imóvel Sodimac, de forma que os recursos que seriam destinados a tal ativo serão utilizados em outros Ativos Imobiliários que atendam à Política de Investimento do Fundo. Nesta hipótese, caso o Administrador não encontre outro Ativo Imobiliário que atenda a Política de Investimento do Fundo para substituir a aquisição do Imóvel Sodimac, a rentabilidade do Fundo será adversamente impactada e os investidores serão afetados negativamente.

Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Observadas as disposições do presente Prospecto Preliminar, será admitida a Distribuição Parcial apenas da Oferta Secundária, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do Período de Distribuição, não sejam adquiridas todas as Cotas Ofertadas, fazendo com que parcela relevante das Cotas do Fundo permaneçam sob a titularidade dos Ofertantes, que influenciarão de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores afetará a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.



Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Nesse 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 será prejudicada, já que, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que levará o Investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Investimento, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, assim, resultará em não concretização da Oferta. Nessa hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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

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

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

Conforme previsto Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Negociação no mercado secundário” na página 50 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que afetará suas decisões de investimento.

Caso o Investidor negocie a sua Cota adquirida no âmbito da Oferta antes do desbloqueio desta Cota na B3, a negociação não será concluída e o Cotista ficará sujeito às penalidades previstas pela B3 em razão de margem por falha na entrega das Cotas negociadas. **É IMPORTANTE QUE O COTISTA ADQUIRENTE DE COTAS NO ÂMBITO DA PRESENTE OFERTA ENTRE EM CONTATO COM A B3 PARA ENTENDER OS PROCEDIMENTOS DE DESBLOQUEIO DAS COTAS PARA NEGOCIAÇÃO.**

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

As Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. 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 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 nos Documentos da Oferta

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

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 Investimento feitos perante tais Participantes Especiais

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Investimento que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de Enviesamento do Estudo de Viabilidade

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, o que acarretará prejuízo e perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Demais riscos

O Fundo também está 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.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar

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

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

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

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



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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, 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 com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

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 com o Gestor

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

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

Relacionamento do Administrador com os Ofertantes

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

O Administrador e os Ofertantes não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

Relacionamento do Coordenador Líder com os Ofertantes

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

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

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

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

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



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

Relacionamento dos Ofertantes com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os Ofertantes e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Os Ofertantes e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

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 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 Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Auditor Independente e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento dos Ofertantes com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

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

Relacionamento dos Ofertantes com o Gestor

Além das relações decorrentes da presente Oferta Secundária, o Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer outro relacionamento comercial relevante com os Ofertantes. O Gestor e os Ofertantes não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



ANEXOS

- ANEXO I** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO III** - ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA PRIMÁRIA
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VII** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VIII** - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO IX** - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SODIMAC
- ANEXO X** - CARTA DE APROVAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO



**7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial Designado: Carlos Aparecido Alípio

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro
Tel.: (XX11) 3377-7677 / (xx11) 9 5412-4153 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 2.013.513 de 25/09/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **28 (vinte e oito) páginas**, foi apresentado em 25/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 2.014.489, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.013.513** e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:

MARCELO DE MACEDO SOARES E SILVA:16616849805(Padrão: PDF)

São Paulo, 25 de setembro de 2019

Assinado eletronicamente

Marina Labiapari Carlos
Escrevente Autorizada

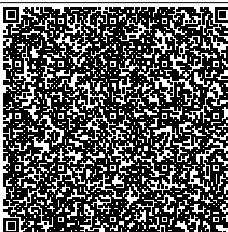
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsps.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181438983599277



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1137124TIBD000043158DB19N



Página

000001/000028

Registro Nº

2.013.513

25/09/2019

Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 2.261,98	RS 642,89	RS 440,01	RS 119,05	RS 155,24	RS 108,57	RS 47,41	RS 0,00	RS 0,00	RS 3.775,15



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO TERRA 19 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO E INVESTIMENTO NO EXTERIOR – CRÉDITO PRIVADO

CNPJ/MF nº 34.691.520/0001-00

Pelo presente instrumento particular, **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar – cjos 51 e 52, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.751.794/0001-13, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento, e gerir carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 16.582 de 31 de agosto de 2018 (“Administradora”), na qualidade de Administradora do **TERRA 19 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO E INVESTIMENTO NO EXTERIOR – CRÉDITO PRIVADO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.691.520/0001-00, (“Fundo”), neste ato representada de acordo com seu contrato social, nos termos da legislação e regulamento vigente, tendo em vista que até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente à Administradora a deliberação acerca de eventuais alterações no Regulamento do Fundo (“Regulamento”), **RESOLVE:**

1. Alterar a Administradora do Fundo para **MONETAR DTVM LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, CJ 182, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.063.256/0001-27 (“ADMINISTRADORA”), instituição financeira participante aderente ao *Foreign Account Tax Compliance Act* (“FATCA”) com *Global Intermediary Identification Number* (“GIIN”) GIIN Number 5NLRFH.00000.SP.076;
2. Alterar a Gestora de **REAG GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.606.232/0001-53, para **LYON CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 23º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.693.517/0001-22, autorizada a atuar como gestor de recursos pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 16.374, de 05 de julho de 2018;
3. Alterar a denominação do Fundo para “**LC I Fundo de Investimento Imobiliário**”;
4. Reformular integralmente o Fundo; e
5. Consolidar o inteiro teor do Regulamento de modo a contemplar as alterações acima aprovadas, conforme anexo “Anexo”.

Sendo assim, assina o presente instrumento para um único propósito e efeito.

São Paulo, 24 de setembro de 2019.

**MARCELO DE
MACEDO SOARES E
SILVA:16616849805**

Assinado de forma digital por
MARCELO DE MACEDO SOARES E
SILVA:16616849805
Dados: 2019.09.24 17:14:50 -03'00'

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**



 <u>Página</u> 000002/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15



“ANEXO ”

REGULAMENTO DO

LC I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº: 34.691.520/0001-00

Datado de
24 de setembro de 2019



ÍNDICE

DO FUNDO.....	4
DO OBJETO	4
DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	5
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	5
DOS RISCOS	7
DA ADMINISTRAÇÃO.....	11
DO GESTOR DE INVESTIMENTOS	12
DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	14
DAS COTAS DO FUNDO	14
DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	15
DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO.....	16
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO	16
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	17
DA TAXA DE INGRESSO.....	18
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	18
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR	19
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	20
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	21
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	21
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS	22
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	25
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	26
DOS ENCARGOS DO FUNDO	27
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	28



 <u>Página</u> 000004/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

DO FUNDO

Artigo 1º – O LC I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Regulamento”).

Parágrafo Primeiro – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Segundo – O FUNDO é administrado pela **MONETAR DTVM LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, CJ 182, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.063.256/0001-27 (“ADMINISTRADOR”).

Parágrafo Terceiro – A administração do fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do fundo.

Parágrafo Quarto – A Administradora declara que é instituição financeira participante aderente ao *Foreign Account Tax Compliance Act* (“FATCA”) com *Global Intermediary Identification Number* (“GIIN”) GIIN Number 5NLRFH.00000.SP.076.

Artigo 2º – O gestor de valores mobiliários será a **LYON CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Juscelino Kubistchek, 2041, Torre D, 23º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.693.517/0001-22, autorizada a atuar como gestor de recursos pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 16.374, de 05 de julho de 2018. (“GESTOR”).

Parágrafo Primeiro - Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos COTISTAS (conforme definido abaixo) poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do GESTOR ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.lyoncapital.com.br

DO OBJETO

Artigo 3º – O objetivo do FUNDO é prover rendimento de longo prazo aos COTISTAS por meio de alocação de seus recursos prioritariamente na aquisição dos ativos descritos no Artigo 45 da Instrução CVM nº 472 (“Ativo Alvo”), direta ou indiretamente. São considerados Ativos Alvo, basicamente:

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. 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;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário 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



Página 000005/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

- VIII. letras hipotecárias;
- IX. letras de crédito imobiliário; e
- X. letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro – Não obstante os ativos acima mencionados, o FUNDO poderá investir em quaisquer outros ativos conforme permitido pela legislação vigente.

Parágrafo Quarto – Os recursos das emissões de COTAS do FUNDO serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 4º – 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).

Parágrafo Primeiro – 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 nº 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. a 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. a 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.

Parágrafo Segundo – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos itens I a IV do Parágrafo Primeiro do Artigo 4º, acima.

Parágrafo Terceiro – Não obstante o disposto no Parágrafo Segundo, acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer condições estabelecidas no Parágrafo Primeiro e alíneas acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, o ADMINISTRADOR comunicará o fato imediatamente aos COTISTAS.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º – Os recursos do FUNDO serão aplicados, com assessoramento técnico analítico do GESTOR e observados a política de investimento definida neste Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao COTISTA, a rentabilização do investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento:

- I. o FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos Ativos Alvo;
- II. além dos Ativos Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de COTAS, o FUNDO deverá adquirir, com os recursos das integralizações das COTAS objeto de novas emissões, outros ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- III. as aquisições de Ativos Alvo deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade,



Página 000006/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019		Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

quando aplicáveis, realizados pelo GESTOR e/ou por consultor independente contratado pelo FUNDO se necessário, para esta finalidade;

IV. o valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pelos COTISTAS a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

V. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

VI. as disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam investidas nos Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em COTAS de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08 ("Outros Ativos");

VII. caso não existam Ativos Alvo disponíveis para compra, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de COTAS do FUNDO, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, nesses casos, reapresentar aos COTISTAS o novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

Parágrafo Primeiro – O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Terceiro – A política de investimento do FUNDO permite as aquisições de Ativos Alvos em todo território nacional, não havendo localização geográfica específica para os investimentos.

Artigo 6º – A carteira do FUNDO será composta por qualquer dos ativos elencados no artigo 3º deste Regulamento, observadas as condições abaixo.

Parágrafo Primeiro – É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Terceiro – o FUNDO está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos que compõem a carteira do fundo e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o fundo aplica.

Parágrafo Quarto – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos COTISTAS, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto – A prospecção dos Ativos Alvo é executada, periodicamente pelo GESTOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos



Página 000007/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

Ativo Alvo potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos Alvo e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de Rating, sendo, no fim, deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto – Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR da política de investimento prevista neste Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos condôminos.

DOS RISCOS

Artigo 7º – O investimento em COTAS deste FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus COTISTAS tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – A aplicação em COTAS deste FUNDO está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

I. **Risco macroeconômico** – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do FUNDO poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País. Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos COTISTAS, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR e nem o GESTOR responderão a qualquer COTISTA, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das COTAS, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os COTISTAS sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

II. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

Parágrafo Segundo – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos relacionados à liquidez:

I. **Ausência de liquidez das COTAS do FUNDO.** O FUNDO estará apto a negociar suas COTAS em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

II. **Restrição para amortização e resgate das COTAS e de distribuição dos resultados.** O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os COTISTAS não poderão realizar quaisquer resgates das suas COTAS antes do prazo de vencimento de suas COTAS.

Parágrafo Terceiro – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:



Página 000008/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019		Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

I. Concentração da carteira resultante das aplicações do FUNDO: o risco de perdas para os investidores do FUNDO é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações.

II. Inexistência de rendimento pré-determinado: O FUNDO não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

III. Descontinuidade das Condições de Mercado: mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do FUNDO.

IV. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

V. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das COTAS.

VI. Risco de concentração da carteira do FUNDO. A carteira do FUNDO poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do FUNDO ao resultado das respectivas sociedades.

VII. Risco da Morosidade da Justiça Brasileira e Decisões Judiciais Desfavoráveis. O FUNDO poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida 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 integrantes de sua Carteira ou que o FUNDO tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

VIII. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário. O valor das Cotas e o preço dos Ativos Alvo sofrem variações por fatores exógenos diversos, 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 imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário e, consequentemente, no valor dos Ativos Alvo, afetando o rendimento do FUNDO. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor e suas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

IX. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.



<u>Página</u> 000009/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019		Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

X. Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O FUNDO terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do FUNDO, poderão ocasionar perdas aos COTISTAS. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos COTISTAS podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

XI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real Imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos COTISTAS do FUNDO.

Riscos relativos ao Built to Suit. No caso de CRIs que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados "Built to suit", os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos "built to suit" os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

XII. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos COTISTAS.

XIII. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação 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.

XIV. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos COTISTAS. A legislação aplicável ao FUNDO, aos COTISTAS e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em COTAS de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das COTAS do FUNDO, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

XV. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o FUNDO deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as COTAS do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos "Ativos Alvo" do FUNDO (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos COTISTAS são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de COTAS detidas.

XVI. Amortização/resgate de COTAS do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO. O FUNDO está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais



 Página 000010/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

condições o ADMINISTRADOR e o GESTOR não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos COTISTAS para amortização ou resgate das COTAS ou de qualquer outra forma de distribuição aos COTISTAS.

XVII. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos COTISTAS do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos COTISTAS. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do FUNDO Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os COTISTAS poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

XVIII. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos COTISTAS.

XIX. Liquidez Reduzida das COTAS do FUNDO. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das COTAS envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das COTAS do FUNDO. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos COTISTAS não será permitido o resgate das suas COTAS antes do término do prazo do FUNDO ou série de COTAS, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os COTISTAS poderão apenas negociar suas COTAS com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das COTAS pelos COTISTAS.

XX. Prazo para Resgate das COTAS do FUNDO. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das COTAS do FUNDO somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do FUNDO, quando todos os COTISTAS resgatarem as COTAS ou, no evento de uma liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das COTAS do FUNDO como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais COTAS no mercado secundário.

Parágrafo Segundo – O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:

I. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

II. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

III. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do FUNDO, do ADMINISTRADOR e do GESTOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte (s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO.

IV. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os COTISTAS podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.



Página 000011/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019		Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

V. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o FUNDO e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

VI. 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.

VII. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos COTISTAS.

Parágrafo Terceiro – Não obstante os riscos acima mencionados, poderá outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas COTAS.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º - A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO observado as limitações impostas por este Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, e demais disposições aplicáveis, desde que, sempre atue em conformidade com as decisões deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Os poderes constantes deste artigo são outorgados à ADMINISTRADORA pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e/ou mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento.

Parágrafo Segundo - A ADMINISTRADORA do FUNDO deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo Terceiro - A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.



<u>Página</u> 000012/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019		Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

Parágrafo Quarto - A ADMINISTRADORA poderá, sob prévia anuência dos COTISTAS, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- I. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a (s) empresa (s) responsável (eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo FUNDO;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO;
- III. Alugar ou arrendar os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo FUNDO.
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para o FUNDO.

DO GESTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 9º - O GESTOR, na qualidade de gestor de investimentos contratado e de consultor especializado, terá as seguintes funções:

- I. Assessoramento à ADMINISTRADORA em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas à ADMINISTRADORA, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos-Alvos do patrimônio do FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas na ICVM 472/2008 e este Regulamento;
- II. Planejamento e orientação à ADMINISTRADORA na negociação para aquisições e alienações de Ativos-Alvos, que poderão vir ou que componham o patrimônio do FUNDO;
- III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- IV. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – Fica estabelecido que o GESTOR deste FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo – A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo GESTOR, cuja cópia é entregue ao COTISTA no momento de seu ingresso no FUNDO, está divulgada no sítio do GESTOR na rede mundial de computadores (internet).

Parágrafo Terceiro - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao GESTOR pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo COTISTA no boletim de subscrição que encaminhar ao GESTOR.

Artigo 10º– O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei 8.668/93, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, neste regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida neste regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos COTISTAS.



	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

Artigo 11º – O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR manterão departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento do Ativo Alvo que consistam em projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potencial Ativo Alvo do FUNDO, ou poderão contratar tais serviços externamente.

Parágrafo Primeiro – Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR, conforme o caso poderá contratar os seguintes serviços, a expensas do FUNDO:

- I.
- II. empresa de auditoria independente registrada na CVM encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do fundo;
- III.
- IV. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;
- V. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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;
- VI. formador de mercado para as cotas do fundo;
- VII. serviços relativos a envio de correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;
- VIII. serviços relativos a advogados, que atuem em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente;
- IX. serviços relativos a contratação de seguro sobre os ativos do fundo;
- X. serviços relativos a avaliações que sejam obrigatórias;
- XI. serviços relativos à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;

Parágrafo Segundo - Os serviços a que se referem os incisos IV, VI e VII deste artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo Terceiro - 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 art. 34 da Instrução CVM 472.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 12 – É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. vender COTAS do FUNDO à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de COTAS subscritas;
- VI. prometer rendimento predeterminado aos COTISTAS;
- VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- VIII. praticar qualquer ato de liberalidade.
- IX. aplicar recursos do FUNDO no exterior.
- X. aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO.
- XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do FUNDO quando



caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de COTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor.

XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;

XIV. 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; e

XV. 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.

Parágrafo Primeiro – A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Segundo – O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 13 – Ao término da subscrição de COTAS objeto da primeira emissão de COTAS do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das COTAS e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

Artigo 14 – O Patrimônio Líquido do FUNDO será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance.

DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 15 – As COTAS do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito neste Regulamento, e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR, poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de COTAS até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de COTAS, se houver, será comunicado aos COTISTAS no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que a suspensão citada acima não será operacionalizada na bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do FUNDO sejam eventualmente negociadas, cabendo ao ADMINISTRADOR tal controle.

Parágrafo Segundo – Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o COTISTA não poderá requerer o resgate antecipado de suas COTAS.

Parágrafo Quarto – Depois das COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das COTAS poderão negociá-las secundariamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado (no Bovespa FIX e/ou na CETIP) e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as COTAS do FUNDO estiverem habilitadas à negociação.



 Página 000015/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

Parágrafo Quinto – As COTAS do FUNDO são destinadas na oferta primária das cotas exclusivamente a investidores profissionais, conforme estabelecido pela CVM. Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, caso aplicável, verificar se o investidor atende a tais qualificações, previamente a realização da operação de negociação relativa às COTAS do FUNDO no âmbito das bolsas de valores ou mercados de balcão organizado nas quais as COTAS do FUNDO sejam admitidas a negociação. A distribuição primária e a negociação de COTAS no mercado secundário, devem respeitar ainda as regras de cada oferta.

Parágrafo Sexto - É permitida a negociação das COTAS do FUNDO fora do mercado de balcão organizado nas seguintes hipóteses:

- I. quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição primária; e
- II. quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das COTAS.

Parágrafo Sétimo – Em qualquer das hipóteses previstas nos Parágrafos Quarto a Sexto deste artigo, a efetiva transferência das COTAS estará sujeita a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, bem como do ADMINISTRADOR ou das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, agentes responsáveis pela verificação da documentação do comprador das COTAS e pela averiguação se está de acordo com as normas de “*Know Your Customer*” (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil. O ADMINISTRADOR, ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, somente poderão não aprovar a transferência das COTAS para determinado comprador caso assim seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, hipótese em que a operação de compra não será efetivada, sendo certo que o ADMINISTRADOR ou as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários não se responsabilizarão pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o COTISTA poderá sofrer. As operações realizadas e finalizadas por meio das instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (incluindo, mas não se limitando, a bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado em que as COTAS do FUNDO sejam eventualmente negociadas) serão irrevogáveis e irretiráteis.

Parágrafo Oitavo – O titular de COTAS do FUNDO:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

Artigo 16 - A escrituração das COTAS será realizada pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 17 – As COTAS do FUNDO serão representadas por uma única classe.

DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 18 - Com vistas à constituição e desenvolvimento do FUNDO, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas (“1ª Emissão”) até 12.500 (doze mil quinhentos) cotas (“COTAS”), com valor unitário de subscrição de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Preço de Emissão”), que serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. A integralização das COTAS do FUNDO se dará simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, não havendo chamadas de capital por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – Será assegurado aos COTISTAS do FUNDO direito de preferência na subscrição de COTAS objeto de emissões de séries futuras de COTAS, inclusive nas emissões aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 24 abaixo.



 <u>Página</u> 000016/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

Parágrafo Segundo – Todas as COTAS emitidas para a constituição do FUNDO serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476, e na Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Terceiro – As COTAS deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao ADMINISTRADOR, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do FUNDO, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Quarto – Será admitida a subscrição parcial e o valor mínimo a ser colocado será de 1.000 (mil) COTAS, cujo valor total seja no mínimo igual a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Após atingido o valor mínimo de colocação acima estabelecido, o ADMINISTRADOR poderá, se assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

Parágrafo Quinto – Caso o valor mínimo referido no Parágrafo Quarto acima não seja alcançado, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e
- em se tratando de primeira distribuição de COTAS do FUNDO, proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item “a” deste Parágrafo Quinto.

Parágrafo Sexto – Exclusivamente para as ofertas realizadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a quantidade de valores mobiliários a serem distribuídos poderá, se assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em até 35% (trinta e cinco por cento) da quantidade inicialmente requerida, sendo 20% (vinte por cento) referente ao lote complementar e 15% (quinze por cento) referente a lote suplementar, nos termos do Art. 14, § 2º e Art. 24 da Instrução CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, respectivamente.

Parágrafo Sétimo – As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO que deverão ser disponibilizados até as 15 (quinze) horas do referido dia.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 19 – Não existem amortizações programadas para as COTAS do FUNDO.

Artigo 20 – O FUNDO poderá amortizar, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, suas COTAS total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do FUNDO nos Ativos Alvo.

Artigo 21 – Compete à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das COTAS remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os COTISTAS, na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 22 – As COTAS do FUNDO serão distribuídas pelo ADMINISTRADOR, nas condições deste



<u>Página</u> 000017/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

Regulamento e especificadas no Boletim de Subscrição.

Parágrafo Primeiro – No ato de subscrição das COTAS o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das COTAS.

Parágrafo Segundo – A oferta pública de distribuição de COTAS poderá ser realizada nos termos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, na Instrução CVM nº 476 e/ou na Instrução CVM nº 472.

Parágrafo Terceiro – As COTAS emitidas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social em que forem subscritas e integralizadas.

Parágrafo Quarto – Nos termos do artigo 55, da Instrução CVM nº 472, o FUNDO é dispensado de (i) elaboração de prospecto; e (ii) publicação de anúncio de início e encerramento de distribuição.

Artigo 23 – Não há restrição à subscrição ou aquisição de COTAS do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das COTAS do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único – Não há restrição à subscrição de COTAS por um mesmo investidor.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 24 – Por iniciativa do ADMINISTRADOR, desde que mediante a aprovação da Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, o FUNDO poderá emitir até 37.500 (trinta e sete mil e quinhentos) COTAS adicionais. Além disso, com a realização Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM para este fim, quando aplicável, o FUNDO poderá realizar novas emissões de COTAS além da prevista neste artigo. A deliberação da emissão de novas COTAS deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS e a destinação dos recursos provenientes da integralização. Os COTISTAS do FUNDO terão direito de preferência na subscrição das COTAS emitidas nos termos deste artigo 22, que deverá ser exercido no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação do ADMINISTRADOR aos COTISTAS sobre a decisão de realizar a referida emissão.

Parágrafo Primeiro – As COTAS objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das COTAS já existentes.

Parágrafo Segundo – Nas emissões de COTAS do FUNDO, caso o COTISTA deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, tal COTISTA:

- I. ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 2% (dois por cento).
- II. deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das COTAS por ele subscritas e não integralizadas.

Parágrafo Terceiro – Verificada a mora do COTISTA poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, em conformidade com deliberações em Assembleia Geral de Cotistas, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o COTISTA processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as COTAS não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das COTAS de COTISTA inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do



 Página 000018/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

preço de aquisição dos Ativos Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

Parágrafo Quarto – Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Parágrafo Quinto – Fica desde já estabelecido que, nas novas emissões de COTAS, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta, o ADMINISTRADOR deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das COTAS integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO.

DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 25 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das COTAS na distribuição primária das ofertas de COTAS do FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 26 – O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada, a critério do ADMINISTRADOR, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das COTAS, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Parágrafo Segundo – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos 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, g) constituição de FUNDO de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em COTAS de fundos de aplicação financeira, COTAS de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Terceiro – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 27 – O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a



	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 28 – Ainda, o ADMINISTRADOR do FUNDO deve:

- 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, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis 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 pode ser dado 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;
 - f. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. Os registros dos COTISTAS e de transferência de COTAS;
 - b. Os livros de presença e de atas 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. O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de COTISTAS e dos profissionais ou empresas contratadas.
- IV. Realizar as atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- V. Distribuir as Cotas do FUNDO;
- VI. Escriturar as Cotas do FUNDO;
- VII. Manter a custódia de ativos financeiros;
- VIII. Realizar os serviços de controladoria referente a carteira do FUNDO; e
- IX. Realizar a gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.
- X. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- XI. 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;
- XII. administrar os recursos do FUNDO sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável, conforme orientação do GESTOR;
- XIII. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de COTAS que podem ser arcadas pelo FUNDO;



Página 000020/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019		Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de COTAS, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

XIV. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, de modo a garantir aos COTISTAS e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar COTAS do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das COTAS do FUNDO;

XV. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XVI. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XVII. observar as disposições constantes do regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XVIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados pelo GESTOR, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

XIX. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 29 – O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo Primeiro – 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 Segundo – A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).



<u>Página</u> 000021/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019		Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

Artigo 30 – Para fins do disposto neste Regulamento, após a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais, manifestação sobre a sua decisão de resgate de COTAS do FUNDO e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

Artigo 31 – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 32 – O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços a taxa de administração e taxa de performance, conforme discriminados a seguir.

Parágrafo Primeiro – Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços prestados de administração, gestão, custódia, controladoria, contabilidade, escrituração ao Fundo uma Taxa de 0,27% (vinte e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo. (“Taxa de Administração”).

Parágrafo Segundo – A Taxa de Administração será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.

Parágrafo Quarto - 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 total.

Artigo 33 - Taxa de Gestão. O Gestor receberá, pelos serviços prestados de gestão dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do fundo, a ser debitado da taxa de administração, nos termos do artigo 32 acima, a qual será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da entrega do Empreendimento e início do primeiro pagamento de aluguel (“Taxa de Gestão”).

Parágrafo Único. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Gestor ou aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados com indicação do Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 34 – O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Neste caso, o ADMINISTRADOR fará jus a uma Taxa de Administração e apurada *pro rata temporis* até a data em que deixar as funções exercidas.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do ADMINISTRADOR, o ADMINISTRADOR está obrigado a:

- convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas



 <u>Página</u> 000022/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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 Segundo – É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 10% (dez por cento) das COTAS emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro – No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472, 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 Quarto – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste artigo.

Parágrafo Quinto – Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto – 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo – Nas hipóteses referidas neste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Oitavo – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Nono – A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o ADMINISTRADOR ou do GESTOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Artigo 35 – Caso o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, 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.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 36 – É de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I. aquisição, locação, venda, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de todos os terrenos e/ou imóveis que o FUNDO venha a encarteirar;
- II. aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- III. alteração do regulamento;
- IV. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR,
- V. emissão de novas COTAS;
- VI. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do FUNDO;
- VII. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;



 Página 000023/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

- VIII. 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, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;
- X. eleição e destituição de representante dos COTISTAS de que trata o artigo 40 do Regulamento, 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 e/ou das COTAS;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; e
- XIII. alteração da taxa de administração.

Artigo 37 – A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias

Parágrafo Primeiro – Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 10% (dez 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 Segundo – O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro 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 Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Terceiro – O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo Quarto – A presença da totalidade dos COTISTAS supre a falta de convocação.

Parágrafo Quinto – O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- 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. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Sexto – Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de COTISTAS, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Sétimo – Caso COTISTAS ou o representante de COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 37, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 37, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 38 – A Assembleia geral será instalada com a presença de qualquer número de COTISTAS, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.



	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

Parágrafo Primeiro – A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Parágrafo Segundo – Os COTISTAS podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro – As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 36 dependem da aprovação por maioria de votos dos COTISTAS presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- II. metade, no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Quarto – Os percentuais de que trata o Parágrafo Terceiro 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.

Artigo 39 – Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

Parágrafo Primeiro – A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

Artigo 40 – No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos COTISTAS na proporção da quantidade e valor das COTAS detidas pelos COTISTAS em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Artigo 41 – Cabe a Assembleia Geral dos COTISTAS aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no Artigo 9º, Parágrafo Primeiro, incisos I e II, deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de seus administradores e acionistas/sócios;



<u>Página</u> 000025/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019		Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

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.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 42 – A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro – A eleição do representante de COTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos COTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

I. 5% (cinco por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou

II. 10% (dez por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo – O representante de COTISTAS será eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano a contar da sua eleição, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – A função de representante dos COTISTAS é indelegável.

Artigo 43 - Somente pode exercer as funções de representante dos COTISTAS, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo Primeiro – Compete ao representante de COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e aos COTISTAS a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Segundo – Compete ao representante de COTISTAS exclusivamente:

- fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e do GESTOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR e do GESTOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas COTAS – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;



Página 000026/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019		Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

III. denunciar ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de COTAS de emissão do FUNDO por ele detida;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Quarto – O representante de COTISTAS pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Quinto – Os pareceres e opiniões do representante de COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Sexto – O representante de COTISTAS deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Sétimo – Os pareceres e representações do representante de COTISTAS podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Oitavo – O representante de COTISTAS tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Nono – O representante de COTISTAS deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 44 – O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 45 – As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua COTISTA que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de COTAS emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos COTISTAS arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.



 Página 000027/000028 Registro Nº 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

Parágrafo Primeiro – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das COTAS o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de COTAS emitidas.

Artigo 46 – O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 47 – Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Gestão, conforme previstas neste Regulamento;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo 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 compõem 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 art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- 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. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento dos quais o FUNDO seja cotista, se for o caso;



 <u>Página</u> 000028/000028 <u>Registro Nº</u> 2.013.513 25/09/2019	Protocolo nº 2.014.489 de 25/09/2019 às 08:23:41h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.013.513 em 25/09/2019 e averbado no registro nº 2.011.117 de 20/08/2019 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 2.261,98	R\$ 642,89	R\$ 440,01	R\$ 119,05	R\$ 155,24	R\$ 108,57	R\$ 47,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.775,15

XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 46 – Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.

São Paulo, 24 de setembro de 2019.

MARCELO DE
MACEDO SOARES E
SILVA:16616849805

Assinado de forma digital por
MARCELO DE MACEDO
SOARES E SILVA:16616849805
Data: 2019.09.24 17:45:28
+03'00'

MONETAR DTVM LTDA.
Administradora



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

LCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2020

I. **DATA, HORA E LOCAL:** Ao 28 dia do mês de agosto do ano de 2020, às 16h00 horas, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 18º andar, conjunto 182, Itaim Bibi, CEP 04534-000, endereço indicado pela **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.063.256/0001-27 ("**Administrador**"), de forma virtual, tendo respaldo no Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo, bem como o Ofício-Circular nº 06/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020.

II. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada em virtude da presença da totalidade dos cotistas do **LCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00, em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e nos termos do regulamento do Fundo ("**Cotistas**" e "**Fundo**", respectivamente).

III. **PRESEÇA:** Presentes Cotistas titulares de cotas representando 100% (cem por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo (considerando, inclusive, os cotistas que manifestaram seu voto por meio de procuração), conforme registrado na lista de presença de Cotistas do Fundo, e os representantes legais do Administrador.

IV. **COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Presidente: Luiz Alvaro de Paiva Ferreira; Secretária: Camila Palma Bittencourt.

V. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a:

(i) contratação da **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010, para atuar como gestora do Fundo ("**Gestor**");

(ii) substituição da administração do Fundo da **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima ("**Administradora**"), para a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

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/ME sob n.º 13.486.793/0001-42 (“Novo Administrador”), para o exercício da atividade de administração do Fundo, nos termos do Artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, no fechamento do mercado no dia 31 de agosto de 2020 (“Data-Base”), com a efetiva transferência na abertura do mercado no dia útil subsequente à Data-Base (“Data da Transferência”), a qual também prestará os serviços de (i) custodiante, (ii) tesouraria e controle dos títulos e valores mobiliários detidos pelo Fundo; e (iii) escriturador da emissão e resgate de cotas; e, em razão deste item, também devem ser deliberados:

- a. a entrega pelo ADMINISTRADOR ao NOVO ADMINISTRADOR das contas e das demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício social findo em dezembro de 2019 e ao período iniciado em janeiro de 2020 até a Data de Transferência;
- b. indicação do diretor estatutário do NOVO ADMINISTRADOR que responderá pelas obrigações do Fundo perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a partir da data da efetiva transferência, pela administração do Fundo;
- c. indicação do diretor estatutário do NOVO ADMINISTRADOR que responderá pelas obrigações do Fundo perante a Receita Federal do Brasil (“RFB”), a partir da data da efetiva transferência da administração do Fundo; e
- d. contratação, pelo NOVO ADMINISTRADOR, em nome do Fundo, do auditor independente.

(iii) aprovação da distribuição primária das cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo (“3ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta (conforme definida abaixo), a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução 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 (“Oferta”), sem a possibilidade de exercício do direito de preferência dos atuais Cotistas, nos termos do Suplemento constante do Anexo II a essa Assembleia. A Oferta será primária e secundária em razão da intenção dos Cotistas do Fundo de alienarem parte ou até mesmo a totalidade de suas Cotas no Fundo, conforme seja o caso; e

(iv) aprovação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek,



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0011-78, para atuar como coordenador líder da Oferta;

(v) reforma integral do regulamento do Fundo, incluindo, mas sem limitação, a alteração da denominação do Fundo para **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inclusão das atribuições do Gestor e alteração da política de investimentos, da taxa de administração, do público alvo do Fundo, das regras para novas emissões de cotas e das regras aplicáveis para as assembleias gerais dos cotistas, nos termos da minuta constante do Anexo III a essa Assembleia, sendo certo que tais alterações passarão a vigorar a partir do dia 1º de setembro de 2020; e

(vi) aprovação da migração do ambiente de negociação das cotas do Fundo, do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão.

VI. DELIBERAÇÕES: Os Cotistas por unanimidade, sem ressalvas ou restrições, aprovaram a totalidade das matérias constantes da Ordem do Dia. Relativamente ao item “ii” da ordem do dia, a transferência do Fundo ao Novo Administrador observará os seguintes termos e condições:

A. A Administradora será responsável:

(i) pela prestação de informações às autoridades reguladoras e fiscalizadoras, relativamente ao período, até a Data Base, inclusive, em que o Fundo esteve sob sua administração, devendo ainda, enviar os arquivos relativos aos informes: mensal, trimestral e anual, referentes ao período em que é administradora, para que a nova administradora possa disponibilizar aos órgãos competentes;

(ii) perante o Banco Central do Brasil, a CVM e das demais entidades reguladoras e fiscalizadoras, pelos atos praticados durante o período em que o Fundo esteve sob a sua administração, até a Data-Base, inclusive;

(iii) pela preparação e envio, aos cotistas e antigos cotistas, do informe de rendimentos do Fundo, relativo ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2020 e a Data-Base, inclusive;

(iv) pelo envio ao Novo Administrador: em até 30 (trinta) dias contados a partir da Data da Transferência as vias originais de todo o acervo societário do Fundo, incluindo, se houver, atas de assembleias de cotistas, regulamentos, atas de reunião de comitê de investimentos, compromissos de investimento, boletins de subscrição, e comunicados e anúncios de abertura e encerramento de oferta,



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

quaisquer instrumentos ou contratos vigentes em que o Fundo figure como parte ou interveniente anuente. A Administradora se compromete a, até a Data da Transferência da Administração, tomar as medidas necessárias para fins de distratar os contratos mantidos com o custodiante, controlador, distribuidor e escriturador, devendo apresentar as cópias dos respectivos instrumentos de formalização de tais distratos tão logo os tenha recebido dos referidos prestadores de serviço;

(v) pelo envio ao Novo Administrador, em até 30 dias subsequentes à Data da Transferência, das vias originais de todo o acervo de documentos dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitando, escrituras de venda e compra, contratos de compromissos de compra e venda e contratos de locação;

(vi) pelo envio ao Novo Administrador, até em até 5 dias após a realização dessa assembleia, de cópias digitalizadas de todo o acervo de documentos dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitando, escrituras de venda e compra, contratos de compromissos de compra e venda e contratos de locação

(vii) pelo envio ao Novo Administrador, até o 3º (terceiro) dia útil subsequente à Data da Transferência, de cópias digitalizadas de toda a documentação contábil do Fundo;

(viii) pela preparação e envio ao Novo Administrador, até o 10º (décimo) dia útil imediatamente subsequente à Data-Base, do fechamento contábil do Fundo relativamente à Data Base;

(ix) pela elaboração da demonstração da movimentação do patrimônio líquido na Data-Base, a qual deverá ser auditada pelo mesmo Auditor Independente que atualmente faz a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, cujo relatório deverá ser entregue ao Novo Administrador em até 60 (sessenta) dias corridos contados da Data da Transferência. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes correrão por conta do Fundo, devendo a Administradora provisioná-las até a Data-Base, e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo;

(x) na Data da Transferência, pela transferência da totalidade dos valores da carteira do Fundo, deduzidas as taxas de administração e performance, se existirem, ou ainda, quaisquer despesas cujo fato gerador ocorra até a Data da Transferência, calculadas de forma “pro rata temporis”, considerando o número de dias corridos até a Data-Base, incluindo o balancete de implantação e mapa de evolução de cotas e informações sobre clearing;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

- (xi) por todos os atos por ela praticados na administração do Fundo até a Data-Base, inclusive, permanecendo, responsável perante os cotistas, órgãos fiscalizadores, reguladores, autorreguladores e judiciais, por todos os atos praticados até essa data, declarando ter observado o Regulamento, a legislação e regulamentação aplicável no desempenho de sua função de administradora do Fundo;
- (xii) até a Data-Base, efetuar o provisionamento de eventuais despesas já reconhecidas do Fundo;
- (xiii) o Administrador compromete-se a publicar fato relevante, na presente data, em seu website e encaminhar para publicação no site da CVM;
- (xiv) o Administrador compromete-se, ainda, a encerrar as Ofertas abertas, se aplicável, bem como a regularizar o cadastro do Fundo no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) perante a Receita Federal do Brasil em até 15 (quinze) dias da presente data; e
- (xv) até o 3º (terceiro) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência, as informações que detém sobre o passivo do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos registros que permitam a identificação exata de cada cotista do Fundo, e, se houver, a existência de cotas bloqueadas judicialmente ou extrajudicialmente e respectiva documentação comprobatória, classificação tributária individualizada por cotistas, informação sobre a classificação tributária do Fundo.

B. A Administradora conservará a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo, durante o prazo legal exigido, relativa às operações ocorridas até a Data Base, comprometendo-se a deixar à disposição do Novo Administrador as demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, quando necessário. As obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data da Transferência, inclusive, caberão ao Novo Administrador.

C. Após a regularização do Fundo perante a Receita Federal do Brasil a ser realizada pelo Administrador, o Novo Administrador ficará responsável pela atualização dos dados cadastrais do Fundo no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), perante a RFB, cujo protocolo deverá ser feito em até 15 (quinze) dias contados da regularização a ser realizada pelo Administrador nos termos do inciso “xiv” do item “A” acima, bem como pela alteração do Regulamento do Fundo para que conste as alterações aqui aprovadas em até 30 (trinta) dias contados da Data de Transferência, pela indicação dos diretores estatutários responsáveis pelo Fundo perante a RFB e perante a CVM, bem como por toda e qualquer obrigação relacionada ao Fundo a partir da Data de Transferência, inclusive.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

- D. A Administradora compromete-se a comunicar à CVM, na Data da Transferência, a substituição da instituição administradora do Fundo, cabendo ao Novo Administrador confirmar, conforme o caso, que passará a exercer as atividades de administração do Fundo. A Administradora deverá, ainda, informar ao Novo Administrador os códigos do Fundo na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, os números das contas do Fundo na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos e no Sistema Especial de Liquidação e Custódia e nos demais ambientes de negociação, se aplicáveis.
- E. A Administradora, ainda, ficará encarregada do envio, via CVMWeb, no prazo previsto na regulamentação em vigor, da nova versão do regulamento do Fundo e de cópia desta ata de Assembleia Geral de Cotistas, que aprovou a substituição da Administradora.
- F. O Novo Administrador, por sua vez, ficará encarregado (i) da atualização do cadastro do Fundo via CVMWeb, de acordo com o seu novo regulamento; e (ii) da comunicação da substituição ora aprovada à ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, bem como pela alteração do administrador do Fundo perante à Receita Federal do Brasil.
- G. O Novo Administrador indica, neste ato, seus diretores: (i) o Sr. **RODRIGO BOCCANERA GOMES**, portador da cédula de identidade RG nº. 0902787-6, inscrito no CPF sob o nº. 024.862.607-81, será o responsável do Fundo perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil; e (ii) o Sr. **DANILO CRISTÓFARO BARBIERI**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 30.937.394-3 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 287.297.108-47, para ser o diretor responsável pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo perante a CVM a partir da Data de Fechamento.
- H. A Administradora declara que, em relação ao Fundo: (i) não há ações de fiscalização e/ou qualquer atendimento à fiscalização do Banco Central do Brasil, CVM, Secretaria da Receita Federal do Brasil e das demais entidades reguladoras e/ou autorregulação.
- I. O Novo Administrador deverá cadastrar um novo *Global Intermediary Identification Number* para o Fundo a partir da Data de Transferência, em atendimento à *Foreign Account Tax Compliance Act*.
- J. O Novo Administrador fica responsável por todos os atos ou fatos por ele praticados na administração do Fundo ou a ele atribuídos, a partir da Data de Transferência, inclusive, mas não se limitando, em relação às Contingências, devendo manter a Administradora indene por danos ou prejuízos decorrentes de tais atos ou fatos, permanecendo, responsável perante os cotistas, órgãos fiscalizadores, reguladores e judiciais, por todos os atos praticados a partir desta data.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

K. A Administradora declara que, em observância à Deliberação nº 74 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, atesta que, no último ano e até a presente data, não ocorreram desenquadramentos na carteira do Fundo.

L. O novo regulamento do Fundo, consolidado nesta ata, é de inteira responsabilidade do Novo Administrador, inclusive perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores, destacando-se ainda que o Administrador substituído exime-se de qualquer responsabilidade quanto ao conteúdo do referido Regulamento.

M. Os Cotistas neste ato aprovam todos os atos de administração e gestão do Fundo praticados pela Administradora no período em que esteve sob sua administração, bem como as contas e as demonstrações contábeis do Fundo até a Data de Transferência, nada mais havendo a reclamar da Administradora, com exceção de poucos ajustes exclusivamente operacionais na carteira do Fundo.

N. O Novo Administrador será responsável pela realização da migração do ambiente de negociação das cotas do Fundo, do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão.

Os Cotistas declaram que as cotas a serem ofertadas na oferta secundária ("Cotas Ofertadas"), na presente data, não estão livres e desembaraçadas, em razão da garantia de alienação fiduciária constituída no âmbito de operação de securitização de créditos imobiliários por meio de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 268ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("CRI"), sendo certo, no entanto, que as Cotas Ofertadas serão liberadas de referida garantia e estarão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus previamente à respectiva data de liquidação da Oferta, uma vez concluída a captação do Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Anexo II), cujos recursos serão utilizados para a recompra dos CRI e consequente baixa da referida alienação fiduciária.

VII. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada da reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

Os Cotistas presentes, detentores da totalidade das Cotas, dispensam o Administrador do envio do resumo das decisões da presente assembleia.

São Paulo, 31 de agosto de 2020.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

[PÁGINA DE ASSINATURA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO LCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2020]

Luiz Alvaro
Luiz Alvaro de Paiva Ferreira
Presidente da Mesa

Camila Palma Bittencourt
Camila Palma Bittencourt
Secretário da Mesa

Administrador:

Luiz Alvaro Camila Palma Bittencourt
MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Novo Administrador:

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



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA DO LCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00 REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2020

LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Arnaldo Martins dos Reis _____
ARNALDO MARTINS DOS REIS

 _____
HINO FERRARI

João José de Araújo Pereira Pavel _____
JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL

Paulo Afonso de Luna Pinheiro _____
PAULO AFONSO DE LUNA PINHEIRO

 _____
PAULO DE TARSO DO NASCIMENTO MAGALHÃES

Rodrigo Muniz Barreto Cotta _____
RODRIGO MUNIZ BARRETO COTTA

Tasso Luiz Pereira da Silva _____
TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA

Ricardo Bocchino Ferrari _____
RICARDO BOCCCHINO FERRARI



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA DO LCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00 REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2020

Suplemento da 3ª Emissão do VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Montante Total da 3ª Emissão	Inicialmente, R\$ 142.500.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) (" <u>Montante Total da 3ª Emissão</u> "), podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definidas) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
Quantidade de Cotas	A quantidade de Cotas será definida posteriormente pelos cotistas;
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas (" <u>Distribuição Parcial</u> "), sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). O montante mínimo de colocação no âmbito da terceira emissão aproximadamente de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> "). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pelo Administrador. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pelo Administrador;
Opção de Lote Adicional	A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 30% (trinta por cento), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Valor da Cota

O valor da Cota será definido posteriormente pelos cotistas;

Taxa de Distribuição Primária

Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos a serem definidos nos documentos da Oferta, sendo que os custos de distribuição serão equivalente a uma taxa de 3,88% (três inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos com a distribuição das Cotas, dentre eles (i) o valor dos gastos da distribuição das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas, que pode incluir, entre outros, (ii) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder; (iii) comissão de distribuição a ser paga ao Coordenador Líder; (iv) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (vi) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (vii) outros custos relacionados à Oferta; e (b) o Montante Total da Oferta;

Número de Série:

Única;

Forma de Distribuição:

Pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09. A Oferta será primária e secundária em razão da intenção dos Cotistas do Fundo de alienarem parte ou até mesmo a totalidade de suas Cotas no Fundo, conforme seja o caso. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito no respectivo contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo, o Coordenador Líder e os Cotistas;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Forma de Subscrição e Integralização:

As Cotas deverão ser subscritas durante o Período de Colocação e integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista;

Período de Colocação:

As Cotas deverão ser subscritas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data do envio da comunicação de início da Oferta à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo, bem como prorrogado conforme autorizado pela Instrução da CVM nº 476/09, sempre nos termos da solicitação por parte do Gestor;

Público Alvo:

Investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 9ª-A da Instrução CVM nº 539/13;

Investimento Mínimo por Investidor na 3ª Emissão: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor;

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0011-78;

Destinação dos Recursos:

Inicialmente, os recursos obtidos por meio da Oferta primária serão destinados para (i) pagamento dos valores devidos pelo Fundo em decorrência da recompra dos créditos imobiliários detidos pela **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), vinculados aos Certificados de



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Recebíveis Imobiliários da 268ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 268ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*” (a “Recompra”), conforme notificação encaminhada pela Securitizadora ao Fundo; e (ii) a aquisição de Ativos Imobiliários a serem adquiridos nos termos do Regulamento do Fundo.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

**ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA DO LCI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00 REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2020**

**REGULAMENTO DO
VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

REGULAMENTO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I. DEFINIÇÕES

Artigo 1º Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo I ao presente Regulamento. Além disso: (i) 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; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas no Anexo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

CAPÍTULO II. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

Artigo 2º A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, inclusive (i) abrir e movimentar contas bancárias; (ii) adquirir, alienar, locar e arrendar os Imóveis, considerando a recomendação do Gestor; e (iii) exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, e as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

15



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Gestor

Artigo 3º A gestão da carteira de valores mobiliários será realizada da seguinte forma: (i) a gestão dos Imóveis será realizada de forma ativa pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor; e (ii) a gestão da carteira de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

Custodiante

Artigo 4º A custódia dos Ativos Imobiliários (que sejam valores mobiliários) e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

Parágrafo Primeiro. Os Ativos Imobiliários (que sejam valores mobiliários) e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo Segundo. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo Terceiro. 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

16



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Escriturador

Artigo 5º A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor

Artigo 6º Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados pelo Auditor Independente.

Formador de Mercado

Artigo 7º Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º, da Instrução CVM nº 472/08.

Distribuidor

Artigo 8º A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas no respectivo documento que vier aprovar a nova emissão, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

Outros Prestadores de Serviços

Artigo 9º O Administrador, em nome do Fundo e considerando a recomendação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem serviços especializados.

Parágrafo Único. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir qualquer dos prestadores de serviços do Fundo, à exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de

17



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO III. PÚBLICO ALVO

Artigo 10 As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539/13.

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Artigo 11 O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação e regulamentação vigentes aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Renda/Gestão Ativa/Híbrido”.

CAPÍTULO V. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 12 O Fundo tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda por meio do investimento em (i) imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos de varejo, atacado, hospitalar, laboratorial e educacional, localizados em território nacional (“Imóveis”); (ii) Imóveis; (iii) as ações ou cotas de Sociedades Alvo; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos Imóveis, de forma direta ou de forma indireta; (v) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (vi) certificados de recebíveis imobiliários cujo lastro seja relacionado

18



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

(por origem ou destinação) aos Imóveis (“CRI”); e (vi) demais ativos previstos na Instrução CVM nº 472/08 (“Valores Mobiliários” e, em conjunto com os Imóveis, “Ativos Imobiliários”). Adicionalmente, o Fundo poderá auferir ganho de capital mediante o investimento para posterior alienação dos próprios Ativos Imobiliários.

Parágrafo Primeiro. O Fundo poderá investir em Imóveis não prontos e que ainda estejam em desenvolvimento desde que limitados a 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo Terceiro. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos dos contratos relacionados aos Ativos Imobiliários.

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

Parágrafo Quinto. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, desde que estejam localizados nas regiões metropolitanas e/ou em cidades com população superior a 500.000 (quinhentos mil habitantes).

Parágrafo Sexto. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, conforme o caso, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, caso aplicável. Adicionalmente, a aquisição de Imóveis, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, considerando a recomendação do Gestor, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

Artigo 13 A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em (“Ativos Financeiros”): (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; e (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, conforme disposto nos parágrafos § 5ª e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 14 O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 15 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 16 O Fundo não poderá 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.

CAPÍTULO VI. REMUNERAÇÃO

Artigo 17 Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, sujeito aos valores mínimos estipulados abaixo e calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo,

20



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) (em conjunto a "Base de Cálculo da Taxa de Administração"), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira Emissão, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo.

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 700.000.000,00	1,00%
De R\$ 700.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,97%
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	0,95%

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo Segundo. Pela prestação de serviços de escrituração o fundo pagará o correspondente à 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Parágrafo Terceiro. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo Quarto. A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Artigo 18 O Fundo não terá taxa de performance.

Artigo 19 A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 20 Não será cobrada taxa de saída.

CAPÍTULO VII. OBRIGAÇÕES DO GESTOR

Artigo 21 O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar, alienar, transferir, adquirir, sob qualquer forma legítima, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;
- (ii) identificar, analisar, selecionar, aprovar, avaliar, acompanhar, transferir e adquirir, sob qualquer forma legítima, os Valores Mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;
- (iii) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (iv) gerir individualmente a carteira de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros com poderes discricionários para negociá-los, nos termos estabelecidos neste Regulamento;
- (v) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador acerca da aquisição ou alienação de Imóveis, conforme o caso, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, de acordo com a Política de Investimento;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

- (vi) recomendar, se aplicável, ao Administrador a celebração de contratos (incluindo aditamentos e *waivers* que entenda necessários), negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (vii) auxiliar ao Administrador a controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (viii) auxiliar o Administrador a monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (ix) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (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 Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- (xiv) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo, bem como o desempenho do Fundo e a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

- (xv) aconselhar o Administrador, em relação à estratégia de desinvestimento em Imóveis, observado o disposto neste Regulamento, e, posteriormente, recomendar ao Administrador: (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável; e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xvi) recomendar ao Administrador, quando pertinente, a cessão dos recebíveis oriundos dos Imóveis, e posterior reinvestimento do principal de tais recursos;
- (xvii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xviii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias gerais dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros, integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xix) recomendar ao Administrador a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xx) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários;
- (xxi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Ativos Imobiliários;
- (xxii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador a convocação de Assembleias Gerais de assuntos pertinentes de interesse do Fundo, com justificativa sobre a referida matéria; e
- (xxiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Valores Mobiliários e/ou dos Ativos Financeiros que integrem o patrimônio do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Único abaixo.

Parágrafo Único O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM

24



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

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 E SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SEGUINTE ENDEREÇO DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES: <https://www.vbirealestate.com/compliance>

CAPÍTULO VIII. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 22 O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- (i) abrir e movimentar as contas bancárias do Fundo;
- (ii) executar, se aplicável, as decisões de investimento em Valores Mobiliários e Ativos Financeiros tomadas pelo Gestor, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a Política de Investimento, ocasião em que o Administrador justificará por escrito sua recusa;
- (iii) selecionar e aprovar os Imóveis que comporão a carteira do Fundo, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, de acordo com a Política de Investimento;
- (iv) gerir individualmente a carteira de Imóveis, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, nos termos estabelecidos neste Regulamento;
- (v) adquirir, alienar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, nos termos estabelecidos neste Regulamento;
- (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

(vii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis que venham a fazer parte da carteira que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos, que: (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;

(viii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas que não estejam depositadas na B3; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos ativos 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, do representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

(ix) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(x) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;

(xi) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (v) acima até o término do procedimento;

(xii) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

(xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

- (xiv) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- (xv) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável, em observância às recomendações e orientações do Gestor;
- (xvii) considerando a recomendação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xviii) observadas as competências do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xix) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; e
- (xx) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos, conforme recomendação do Gestor:
 - a. distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
 - b. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários; e
 - c. Formador de Mercado.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Artigo 23 Os serviços a que se referem as alíneas “a” e “c” do inciso (xx) do artigo acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. No entanto, para que o serviço a que se refere a alínea “a” do inciso (xx) deste artigo seja prestado pelo próprio Administrador ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 24 É vedado ao Administrador e/ou ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado, observado o disposto no artigo 22 acima.

Artigo 25 A contratação de partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor 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 art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO IX. RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 26 O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

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

Parágrafo Segundo. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia

28



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

Parágrafo Quarto. Na hipótese de destituição do Gestor, sem justa causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor receberá a Indenização do Gestor que será devida pelo Fundo ao Gestor por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A Indenização do Gestor será de 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Parágrafo Quinto. A Indenização do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a Nova Taxa de Gestão – sendo certo, desse modo, que a Indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Parágrafo Sexto. Para os fins deste Regulamento, será considerada justa causa a comprovação de que:

(A) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada negligência, dolo e/ou má-fé na atuação do Gestor; (ii) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iv) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (v) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro;

(B) o Gestor esteja em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial; ou

(C) o Gestor tenha comprovadamente descumprido suas obrigações listadas no Contrato de Gestão, neste Regulamento ou na legislação aplicável, e, uma vez notificada sobre o descumprimento pelo Administrador, não o sane no prazo de 10 (dez) Dias Úteis.

Parágrafo Sétimo. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador e/ou Gestor, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou o substituto do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento. Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor, no mesmo ato, deverá eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo Oitavo. A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura

30



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral. 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.

Parágrafo Nono. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no Parágrafo Oitavo, o que ocorrer primeiro.

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

Parágrafo Décimo primeiro. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do Parágrafo Décimo acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

Parágrafo Décimo segundo. No caso de renúncia ou destituição do Administrador ou do Gestor, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

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

CAPÍTULO X. VEDAÇÕES

Artigo 27 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados

32



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Primeiro. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo. 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 Terceiro As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XI. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 28 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

Parágrafo Único. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Artigo 29 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no inciso (iv)(vii) do artigo 22 acima, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Artigo 30 Exceto se previsto de forma diversa nessa Regulamento, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de: (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XII. CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 31 Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

CAPÍTULO XIII. CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 32 O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) classe de Cota.

Parágrafo Primeiro. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIII.

Parágrafo Segundo. As Cotas garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos,

34



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Parágrafo Terceiro. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Parágrafo Quarto. As Cotas deverão ser subscritas para integralização em moeda corrente nacional, nos prazos fixados no respectivo Suplemento, sendo certo que a eventual Assembleia Geral que venha a aprovar a realização de uma nova Oferta poderá autorizar que seja realizada a integralização das novas Cotas em Ativos Imobiliários, desde que essa integralização seja feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, bem como de acordo com os documentos da respectiva Oferta.

Parágrafo Quinto. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis que venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 33 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado preferencialmente tendo-se 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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação

35



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

da nova emissão; (ii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data ou período a ser fixado no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, conforme orientação a ser dada pelo Gestor. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

Parágrafo Terceiro. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo quais Cotistas terão direito de preferência. Salvo se disposto de forma diversa no documento que venha a aprovar a Oferta, não haverá direito de preferência nas emissões que prevejam a integralização em Ativos Imobiliários.

Parágrafo Quarto. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e a deliberação da Assembleia Geral ou do instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado.

Artigo 34 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

Parágrafo Primeiro. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Parágrafo Segundo. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, dentre outros documentos que vierem a ser exigidos pelos participantes da Oferta, observada a legislação aplicável, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

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

Artigo 35 Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo por qualquer investidor exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

Artigo 36 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Parágrafo Único. Para efeitos do disposto neste artigo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Artigo 37 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Artigo 38 Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XIV. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

Artigo 39 A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Primeiro. O critério de apuração dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante.

37



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

CAPÍTULO XV. RISCOS

Artigo 40 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, e/ou do Gestor. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento e no Informe Anual, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVI. ENCARGOS

Artigo 41 Além da Taxa de Administração constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas com os assessores legais e técnicos, bem como avaliadores, necessários para as operações do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na análise para a aquisição de novos Ativos Imobiliários e na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o

38



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;

(vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;

(viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;

(x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis que venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;

(xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;

(xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, dos terceiros contratados para avaliar, monitorar ou supervisionar os investimentos do Fundo e de Formador de Mercado;

(xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e

(xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Parágrafo Segundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração das Cotas; (iv) custódia de títulos e valores mobiliários; e (v) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XVII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 42 O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

Artigo 43 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras;
 - b. o parecer do Auditor Independente; e
 - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

40



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas;
 - a. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
 - b. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 44 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 45 O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Artigo 46 O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

Parágrafo Primeiro. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Parágrafo Segundo. 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) ou de correspondência física.

Parágrafo Terceiro. 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 correspondência física ou eletrônica.

CAPÍTULO XVIII. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 47 O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral

42



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Artigo 48 Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 5º (quinto) 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 10º (decimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

Parágrafo Segundo. Observada a obrigação estabelecida nos termos do caput do artigo 47 acima, o Gestor poderá recomendar ao Administrador reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Parágrafo Terceiro. O percentual mínimo a que se refere do caput do artigo 48 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Parágrafo Quarto. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do artigo 48 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no Parágrafo Primeiro deste Artigo 48.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Parágrafo Quinto. O Gestor com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Parágrafo Sexto. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo Sétimo. Caso a Assembleia Geral prevista no Parágrafo Sexto acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XIX. TRIBUTAÇÃO

Artigo 49 Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

Parágrafo Primeiro. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as

44



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XX. ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 50 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro. Será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Parágrafo Segundo. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Artigo 51 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede, sendo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas

45



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

indicarão, com clareza, o lugar da reunião. Adicionalmente, a Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada de forma eletrônica na forma que venha a ser estabelecida/regulamentada pela CVM.

Parágrafo Único. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 52 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 53 Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Artigo 54 Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 55 Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvadas nas hipóteses constantes no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, caso aplicável;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) 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, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- (xi) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º,

47



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

(xii) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08;
e

(xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu respectivo substituto.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral Ordinária deverá ocorrer anualmente, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

Artigo 56 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral nas hipóteses previstas no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 57 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro. O pedido de que trata o artigo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Segundo. O percentual de que trata o artigo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Terceiro. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do o artigo acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos (i) a

48



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

(iii) do artigo 52 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 58 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Artigo 59 A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Primeiro. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora em 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;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo, incluindo as hipóteses dos Cotistas que sejam sócios, empregados, administradores ou colaboradores de qualquer empresa que possa ser considerada concorrente do Fundo e/ou do Gestor; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Terceiro. O representante dos Cotistas eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 60 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de Assembleia Geral, por meio de correspondência escrita em meio físico (carta) ou eletrônico (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo que o prazo de resposta observará, no mínimo, os prazos de convocação das Assembleias Gerais previstos no Parágrafo Primeiro do artigo 50 desse Regulamento.

Artigo 61 Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 62 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “(ii)”, “(iii)”, “(v)”, “(vi)”,

50



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

“(viii)”, “(xi)” e “(xiii)” do artigo 55 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, inclusive.

Parágrafo Primeiro. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas 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 Segundo. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Ao receber a solicitação, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Quarto. Nas hipóteses previstas no parágrafo acima, o Administrador pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quinto. É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido acima;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

- (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 Quarto acima.

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

Artigo 63 Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Não se aplica a vedação prevista neste artigo 63 quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

(iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXI. ATOS E FATOS RELEVANTES

Artigo 64 Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XVI deste Regulamento.

Artigo 65 Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo Único. São exemplos de ato ou fato relevante:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) contratação de Formador de Mercado ou o término da prestação do serviço;
- (iv) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

- (v) alteração do Gestor ou Administrador;
- (vi) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- (viii) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (ix) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- (x) emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXII. LIQUIDAÇÃO

Artigo 66 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Artigo 67 São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- (i) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- (ii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Parágrafo Segundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Parágrafo Terceiro. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas.

Parágrafo Quarto. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Parágrafo Primeiro acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Quinto. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Parágrafo Sexto. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo Sétimo. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Oitavo. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Nono. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Décimo. As demonstrações financeiras do Fundo terão notas explicativas com a análise quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo Décimo primeiro. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

Parágrafo Décimo Segundo - No prazo de 90 (noventa) dias, o Administrador deverá enviar a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XXIII. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXIV. EXERCÍCIO SOCIAL



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Artigo 69 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

Artigo 70 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 71 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XXV. FORO

Artigo 72 Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

ANEXO I - DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

<u>“Administrador”</u> :	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, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42.
<u>“ANBIMA”</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u> :	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
<u>“Assembleia Geral Ordinária”</u> :	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Parágrafo Único do artigo 55 desse Regulamento.
<u>“Ativos Imobiliários”</u> :	Significam em conjunto os seguintes ativos: (i) Imóveis; e (ii) Valores Mobiliários.
<u>“Ativos Financeiros”</u> :	Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; e (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores.
<u>“Auditor Independente”</u> :	A KPMG Auditores Independente, ou qualquer empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

	acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes; e/ou (iii) Delloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
“B3”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil.
“Capital Autorizado”:	Significa o montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
“CNPJ/ME”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“Código Civil Brasileiro”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“Conflito de Interesses”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“Contrato de Gestão”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Gestão de Carteira do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“Cotas”:	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
“Cotistas”:	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“Custodiante”:	O próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Dia Útil”:	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Escriturador”:	O próprio Administrador ou instituição de primeira linha,



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

	devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“Formador de Mercado”:	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador.
“Fundo”:	O VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
“Gestor” ou “VBI”:	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010.
“Imóveis”:	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos comercial ou corporativo, logístico, de varejo, médico (hospitais ou laboratórios) e educacional, localizados em território nacional.
“Informe Anual”:	O informe anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
“Instituições Financeiras Autorizadas”:	Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN.
“Instrução CVM nº 400/03”:	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
“Instrução CVM nº 472/08”:	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
“Instrução CVM nº 476/09”:	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
“Instrução CVM nº 516/11”:	A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ":	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
" <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ":	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
" <u>Indenização do Gestor</u> ":	Tem o significado previsto no Parágrafo Quarto do Artigo 26 desse Regulamento, equivalente a multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor no caso de destituição do Gestor sem justa causa.
" <u>IPCA</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Lei nº 11.196/05</u> ":	A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> ":	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 9.779/99</u> ":	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
" <u>Nova Taxa de Gestão</u> "	Tem o significado previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 26 desse Regulamento, equivalente a parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor.
" <u>Oferta Pública Restrita</u> ":	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
" <u>Oferta Pública</u> ":	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

	400/03.
<u>“Ofertas”</u> :	Oferta Pública e Oferta Pública Restrita, quando referidas em conjunto.
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>“Pessoas Ligadas”</u> :	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador e/ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, 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.
<u>“Política de Investimento”</u> :	A política de investimento do Fundo, descrita no Capítulo V deste Regulamento.
<u>“Regulamento”</u> :	O presente regulamento do Fundo.
<u>“SELIC”</u> :	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
<u>“Sociedades Alvo”</u> :	Significam as sociedades empresárias que invistam nos Imóveis.
<u>“Suplemento”</u> :	É o suplemento de cada Oferta que venha a ser realizada pelo Fundo.
<u>“Taxa de Administração”</u> :	Tem o significado constante do artigo 17 deste Regulamento.
<u>“Taxa de Distribuição Primária”</u> :	Significa a taxa que poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas e será equivalente a um percentual ou valor fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, para fins de pagamento dos gastos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no

DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

	âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito de uma Oferta de Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, sendo certo que caso após o encerramento de qualquer Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir todos os custos da referida Oferta descritos nas alíneas "a" a "h" acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos da referida Oferta descritos nas alíneas "a" a "h" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
<u>"Termo de Adesão":</u>	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<u>"Valores Mobiliários"</u>	Significam: (i) as ações ou cotas de Sociedades Alvo; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos Imóveis, de forma direta ou de forma indireta; (iii) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (" <u>CRI</u> "); e (v) demais ativos previstos na Instrução CVM nº 472/08.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

ANEXO II

FATORES DE RISCO

Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos neste Anexo II ao Regulamento. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes deste Anexo II, em conjunto com as demais informações contidas neste Regulamento, antes de decidir em adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos neste Anexo II, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

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 não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Anexo II os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas,

64



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal 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.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus 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 ex-presidente Sra. Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Sr. Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais 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 sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

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 de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos nas vendas das Cotas. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes às aquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenhados.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. 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 termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias previstas no Regulamento que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas, tais como alteração do regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no Regulamento, somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto,

70



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituir o administrador do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado: Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco Jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. 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.

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.

Riscos do Uso de Derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Cobrança dos Ativos do Fundo, 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.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante: Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

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

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

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis de diversos segmentos. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

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



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade de 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 em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, 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) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista 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)



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Desvalorização: Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato: As receitas do Fundo decorrem substancialmente de

77



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

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

Riscos Ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a

78



DocuSign Envelope ID: 8FA2545E-33CE-47C6-AA62-3EDB69024647

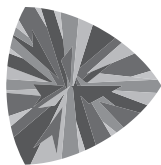
rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos Imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderão ser impactados adversamente.



ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

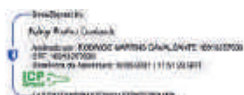


**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00**

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento, 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 o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00 ("Fundo"), nos termos do inciso I do Art. 17-A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e do Artigo 56 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e conforme Ação de Fiscalização - DSEC nº 1259131 da CVM, de 11 de maio de 2021 ("Ação de Fiscalização"), delibera e resolve por alterar o item (vi) do Artigo 21 do Regulamento, bem como a inclusão do "Risco Relativo à Indenização do Gestor" no Anexo II do Regulamento, para atender às exigências formuladas pela CVM nos termos da Ação de Fiscalização, em razão de inconsistências apontadas no Regulamento, de forma a harmonizar tais itens do Regulamento com o previsto na Instrução CVM nº 472.

São Paulo, 12 de maio de 2021.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome:

Cargo:



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

ANEXO I - REGULAMENTO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

REGULAMENTO DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I. DEFINIÇÕES

Artigo 1º Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo I ao presente Regulamento. Além disso: (i) 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; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas no Anexo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

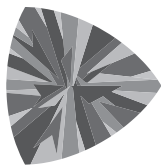
CAPÍTULO II. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

Artigo 2º A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, inclusive (i) abrir e movimentar contas bancárias; (ii) adquirir, alienar, locar e arrendar os Imóveis, considerando a recomendação do Gestor; e (iii) exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, e as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Gestor

Artigo 3º A gestão da carteira de valores mobiliários será realizada da seguinte forma: (i) a gestão dos Imóveis será realizada de forma ativa pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor; e (ii) a gestão da carteira de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.



Custodiante

Artigo 4º A custódia dos Ativos Imobiliários (que sejam valores mobiliários) e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

Parágrafo Primeiro. Os Ativos Imobiliários (que sejam valores mobiliários) e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo Segundo. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo Terceiro. 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.

Escriturador

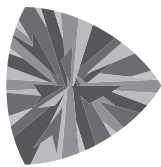
Artigo 5º A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor

Artigo 6º Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados pelo Auditor Independente.

Formador de Mercado

Artigo 7º Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, considerando a recomendação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º, da Instrução CVM nº 472/08.



Distribuidor

Artigo 8º A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas no respectivo documento que vier aprovar a nova emissão, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

Outros Prestadores de Serviços

Artigo 9º O Administrador, em nome do Fundo e considerando a recomendação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem serviços especializados.

Parágrafo Único. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir qualquer dos prestadores de serviços do Fundo, à exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO III. PÚBLICO ALVO

Artigo 10 As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539/13.

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Artigo 11 O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação e regulamentação vigentes aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Renda/Gestão Ativa/Híbrido”.



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

CAPÍTULO V. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 12 O Fundo tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda por meio do investimento em (i) imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos de varejo, atacado, hospitalar, laboratorial e educacional, localizados em território nacional ("Imóveis"); (ii) Imóveis; (iii) as ações ou cotas de Sociedades Alvo; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos Imóveis, de forma direta ou de forma indireta; (v) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (vi) certificados de recebíveis imobiliários cujo lastro seja relacionado (por origem ou destinação) aos Imóveis ("CRI"); e (vi) demais ativos previstos na Instrução CVM nº 472/08 ("Valores Mobiliários" e, em conjunto com os Imóveis, "Ativos Imobiliários"). Adicionalmente, o Fundo poderá auferir ganho de capital mediante o investimento para posterior alienação dos próprios Ativos Imobiliários.

Parágrafo Primeiro. O Fundo poderá investir em Imóveis não prontos e que ainda estejam em desenvolvimento desde que limitados a 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo Terceiro. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos dos contratos relacionados aos Ativos Imobiliários.

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

Parágrafo Quinto. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro, desde que estejam localizados nas regiões metropolitanas e/ou em cidades com população superior a 200.000 (duzentos mil) habitantes.

Parágrafo Sexto. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, conforme o caso, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, caso aplicável. Adicionalmente, a aquisição de Imóveis, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, considerando a recomendação do Gestor, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

Artigo 13 A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em ("Ativos Financeiros"): (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; e (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, observados os requisitos de diversificação e concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, conforme disposto nos parágrafos § 5ª e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

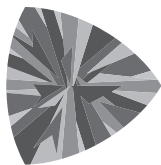
Artigo 14 O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 15 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 16 O Fundo não poderá 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.

CAPÍTULO VI. REMUNERAÇÃO

Artigo 17 Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, sujeito aos valores mínimos estipulados abaixo e calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) (em conjunto a "Base de Cálculo da Taxa de Administração"), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira Emissão, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo.



Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 700.000.000,00	1,00%
De R\$ 700.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,97%
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	0,95%

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo Segundo. Pela prestação de serviços de escrituração o fundo pagará o correspondente à 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo Terceiro. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo Quarto. A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Artigo 18 O Fundo não terá taxa de performance.

Artigo 19 A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 20 Não será cobrada taxa de saída.

CAPÍTULO VII. OBRIGAÇÕES DO GESTOR

Artigo 21 O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

(i) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar, alienar, transferir, adquirir, sob qualquer forma legítima, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

Conflito de Interesses, Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;

(ii) identificar, analisar, selecionar, aprovar, avaliar, acompanhar, transferir e adquirir, sob qualquer forma legítima, os Valores Mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, conforme o caso, de acordo com a Política de Investimento;

(iii) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;

(iv) gerir individualmente a carteira de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros com poderes discricionários para negociá-los, nos termos estabelecidos neste Regulamento;

(v) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador acerca da aquisição ou alienação de Imóveis, conforme o caso, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, de acordo com a Política de Investimento;

(vi) recomendar, se aplicável, ao Administrador a celebração de contratos (incluindo aditamentos e *waivers* que entenda necessários), negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(vii) auxiliar ao Administrador a controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(viii) auxiliar o Administrador a monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(ix) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;

(x) 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;

(xi) 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;

(xii) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

(xiii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

(xiv) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo, bem como o desempenho do Fundo e a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(xv) aconselhar o Administrador, em relação à estratégia de desinvestimento em Imóveis, observado o disposto neste Regulamento, e, posteriormente, recomendar ao Administrador: (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável; e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xvi) recomendar ao Administrador, quando pertinente, a cessão dos recebíveis oriundos dos Imóveis, e posterior reinvestimento do principal de tais recursos;

(xvii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

(xviii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias gerais dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros, integrantes do patrimônio do Fundo;

(xix) recomendar ao Administrador a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(xx) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários;

(xxi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Ativos Imobiliários;

(xxii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador a convocação de Assembleias Gerais de assuntos pertinentes de interesse do Fundo, com justificativa sobre a referida matéria; e

(xxiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Valores Mobiliários e/ou dos Ativos Financeiros que integrem o patrimônio do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Único abaixo.

Parágrafo Único 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



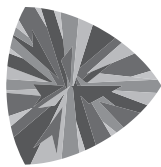
DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO E SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SEGUINTE ENDEREÇO DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES: <https://www.vbirealestate.com/compliance>

CAPÍTULO VIII. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

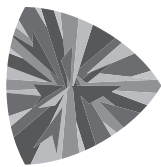
Artigo 22 O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- (i) abrir e movimentar as contas bancárias do Fundo;
- (ii) executar, se aplicável, as decisões de investimento em Valores Mobiliários e Ativos Financeiros tomadas pelo Gestor, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a Política de Investimento, ocasião em que o Administrador justificará por escrito sua recusa;
- (iii) selecionar e aprovar os Imóveis que comporão a carteira do Fundo, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, de acordo com a Política de Investimento;
- (iv) gerir individualmente a carteira de Imóveis, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, nos termos estabelecidos neste Regulamento;
- (v) adquirir, alienar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo, considerando a recomendação e/ou aconselhamento do Gestor, nos termos estabelecidos neste Regulamento;
- (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral;
- (vii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis que venham a fazer parte da carteira que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos, que: (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;
- (viii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros dos Cotistas e de



transferência das Cotas que não estejam depositadas na B3; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos ativos 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, do representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

- (ix) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (x) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;
- (xi) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (v) acima até o término do procedimento;
- (xii) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiv) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- (xv) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável, em observância às recomendações e orientações do Gestor;
- (xvii) considerando a recomendação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xviii) observadas as competências do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;



(xix) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; e

(xx) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos, considerando a orientação do Gestor:

- a. distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
- b. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários; e
- c. Formador de Mercado.

Artigo 23 Os serviços a que se referem as alíneas “a” e “c” do inciso (xx) do artigo acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. No entanto, para que o serviço a que se refere a alínea “a” do inciso (xx) deste artigo seja prestado pelo próprio Administrador ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 24 É vedado ao Administrador e/ou ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado, observado o disposto no artigo 22 acima.

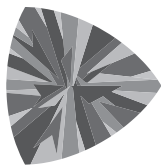
Artigo 25 A contratação de partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO IX. RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 26 O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

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

Parágrafo Segundo. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários,



sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral.

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

Parágrafo Quarto. Na hipótese de destituição do Gestor, sem justa causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

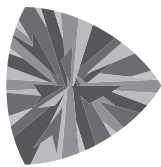
(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando no mínimo: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor receberá a Indenização do Gestor que será devida pelo Fundo ao Gestor por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A Indenização do Gestor será de 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Parágrafo Quinto. A Indenização do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a Nova Taxa de Gestão – sendo certo, desse modo, que a Indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

Parágrafo Sexto. Para os fins deste Regulamento, será considerada justa causa a comprovação de que:

(A) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada negligência, dolo e/ou má-fé na atuação do Gestor; (ii) comprovada fraude



e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iv) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (v) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro;

(B) o Gestor esteja em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial; ou

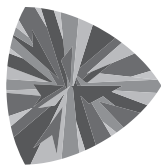
(C) o Gestor tenha comprovadamente descumprido suas obrigações listadas no Contrato de Gestão, neste Regulamento ou na legislação aplicável, e, uma vez notificada sobre o descumprimento pelo Administrador, não o sane no prazo de 10 (dez) Dias Úteis.

Parágrafo Sétimo. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador e/ou Gestor, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou o substituto do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento. Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor, no mesmo ato, deverá eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo Oitavo. A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral. 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.

Parágrafo Nono. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no Parágrafo Oitavo, o que ocorrer primeiro.

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



Parágrafo Décimo primeiro. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do Parágrafo Décimo acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

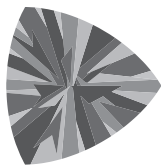
Parágrafo Décimo segundo. No caso de renúncia ou destituição do Administrador ou do Gestor, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

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

CAPÍTULO X. VEDAÇÕES

Artigo 27 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da



Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

- (x) constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Primeiro. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo. 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 Terceiro As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XI. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 28 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

Parágrafo Único. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

Artigo 29 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no inciso (iv)(vii) do artigo 22 acima, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Artigo 30 Exceto se previsto de forma diversa nessa Regulamento, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de: (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XII. CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 31 Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

CAPÍTULO XIII. CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 32 O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) classe de Cota.

Parágrafo Primeiro. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIII.

Parágrafo Segundo. As Cotas garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Parágrafo Terceiro. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Parágrafo Quarto. As Cotas deverão ser subscritas para integralização em moeda corrente nacional, nos prazos fixados no respectivo Suplemento, sendo certo que a eventual Assembleia Geral que venha a



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

aprovar a realização de uma nova Oferta poderá autorizar que seja realizada a integralização das novas Cotas em Ativos Imobiliários, desde que essa integralização seja feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, bem como de acordo com os documentos da respectiva Oferta.

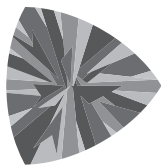
Parágrafo Quinto. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis que venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 33 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, considerando a orientação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado preferencialmente tendo-se 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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data ou período a ser fixado no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, conforme orientação a ser dada pelo Gestor. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

Parágrafo Terceiro. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo quais Cotistas terão direito de preferência. Salvo se disposto de forma diversa no documento que venha a aprovar a Oferta, não haverá direito de preferência nas emissões que prevejam a integralização em Ativos Imobiliários.



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

Parágrafo Quarto. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e a deliberação da Assembleia Geral ou do instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado.

Artigo 34 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

Parágrafo Primeiro. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Parágrafo Segundo. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, dentre outros documentos que vierem a ser exigidos pelos participantes da Oferta, observada a legislação aplicável, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

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

Artigo 35 Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo por qualquer investidor exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

Artigo 36 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Parágrafo Único. Para efeitos do disposto neste artigo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Artigo 37 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Artigo 38 Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XIV. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

Artigo 39 A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Primeiro. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

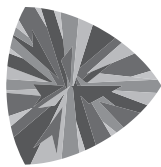
CAPÍTULO XV. RISCOS

Artigo 40 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, e/ou do Gestor. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento e no Informe Anual, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVI. ENCARGOS

Artigo 41 Além da Taxa de Administração constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas com os assessores legais e técnicos, bem como avaliadores, necessários para as operações do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na análise para a aquisição de novos Ativos Imobiliários e na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de



eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;

(vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;

(viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;

(x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis que venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;

(xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;

(xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, dos terceiros contratados para avaliar, monitorar ou supervisionar os investimentos do Fundo e de Formador de Mercado;

(xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e

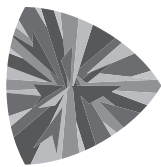
(xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Parágrafo Segundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração das Cotas; (iv) custódia de títulos e valores mobiliários; e (v) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XVII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 42 O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade



respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

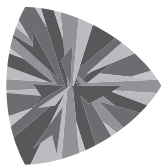
Parágrafo Único. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

Artigo 43 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras;
 - b. o parecer do Auditor Independente; e
 - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas;
 - a. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
 - b. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 44 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;



(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 45 O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 46 O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

Parágrafo Primeiro. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Parágrafo Segundo. 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) ou de correspondência física.

Parágrafo Terceiro. 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 correspondência física ou eletrônica.

CAPÍTULO XVIII. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 47 O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

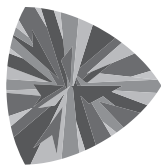
Artigo 48 Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os rendimentos auferidos poderão, a critério do Administrador, considerando a orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 10º (decimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

Parágrafo Segundo. Observada a obrigação estabelecida nos termos do caput do artigo 47 acima, o Gestor poderá recomendar ao Administrador reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Parágrafo Terceiro. O percentual mínimo a que se refere do caput do artigo 48 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Parágrafo Quarto. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do artigo 48 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no Parágrafo Primeiro deste Artigo 48.



Parágrafo Quinto. O Gestor com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Parágrafo Sexto. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo Sétimo. Caso a Assembleia Geral prevista no Parágrafo Sexto acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XIX. TRIBUTAÇÃO

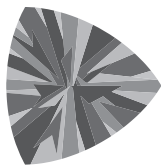
Artigo 49 Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

Parágrafo Primeiro. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XX. ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 50 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante



correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro. Será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Parágrafo Segundo. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

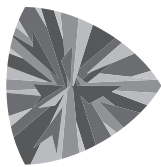
Parágrafo Terceiro. Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Artigo 51 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede, sendo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião. Adicionalmente, a Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada de forma eletrônica na forma que venha a ser estabelecida/regulamentada pela CVM.

Parágrafo Único. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 52 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.



Artigo 53 Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

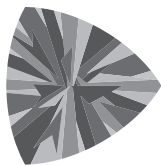
Artigo 54 Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 55 Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvadas nas hipóteses constantes no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, caso aplicável;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) 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, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que



poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- (x) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- (xi) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xiv) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu respectivo substituto.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral Ordinária deverá ocorrer anualmente, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

Artigo 56 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral nas hipóteses previstas no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08.

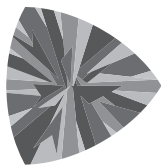
Artigo 57 Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro. O pedido de que trata o artigo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Segundo. O percentual de que trata o artigo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Terceiro. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do o artigo acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos (i) a (iii) do artigo 52 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 58 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um)



representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Artigo 59 A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

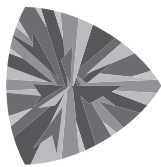
- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Primeiro. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora em 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, incluindo as hipóteses dos Cotistas que sejam sócios, empregados, administradores ou colaboradores de qualquer empresa que possa ser considerada concorrente do Fundo e/ou do Gestor; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Terceiro. O representante dos Cotistas eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.



Artigo 60 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de Assembleia Geral, por meio de correspondência escrita em meio físico (carta) ou eletrônico (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo que o prazo de resposta observará, no mínimo, os prazos de convocação das Assembleias Gerais previstos no Parágrafo Primeiro do artigo 50 desse Regulamento.

Artigo 61 Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

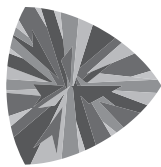
Artigo 62 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “(ii)”, “(iii)”, “(v)”, “(vi)”, “(viii)”, “(xi)” e “(xiii)” do artigo 55 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, inclusive.

Parágrafo Primeiro. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas 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 Segundo. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Ao receber a solicitação, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista



solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Quarto. Nas hipóteses previstas no parágrafo acima, o Administrador pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quinto. É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido 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 Quarto acima.

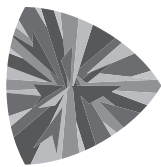
Parágrafo Sexto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 63 Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Não se aplica a vedação prevista neste artigo 63 quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;



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

(iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXI. ATOS E FATOS RELEVANTES

Artigo 64 Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XVI deste Regulamento.

Artigo 65 Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo Único. São exemplos de ato ou fato relevante:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) contratação de Formador de Mercado ou o término da prestação do serviço;
- (iv) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (v) alteração do Gestor ou Administrador;
- (vi) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

- (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- (viii) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (ix) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- (x) emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

CAPÍTULO XXII. LIQUIDAÇÃO

Artigo 66 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Artigo 67 São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- (i) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- (ii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Parágrafo Terceiro. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas.

Parágrafo Quarto. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Parágrafo Primeiro acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Quinto. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Parágrafo Sexto. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo Sétimo. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Oitavo. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Nono. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Décimo. As demonstrações financeiras do Fundo terão notas explicativas com a análise quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo Décimo primeiro. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

Parágrafo Décimo Segundo - No prazo de 90 (noventa) dias, o Administrador deverá enviar a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XXIII. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

CAPÍTULO XXIV. EXERCÍCIO SOCIAL

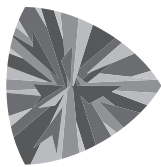
Artigo 69 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

Artigo 70 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 71 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XXV. FORO

Artigo 72 Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



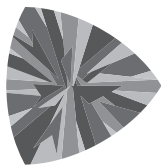
ANEXO I - DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

<u>“Administrador”</u> :	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, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42.
<u>“ANBIMA”</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u> :	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
<u>“Assembleia Geral Ordinária”</u> :	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Parágrafo Único do artigo 55 desse Regulamento.
<u>“Ativos Imobiliários”</u> :	Significam em conjunto os seguintes ativos: (i) Imóveis; e (ii) Valores Mobiliários.
<u>“Ativos Financeiros”</u> :	Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; e (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores.
<u>“Auditor Independente”</u> :	A KPMG Auditores Independente, ou qualquer empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes; e/ou (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
<u>“B3”</u> :	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“BACEN”</u> :	O Banco Central do Brasil.
<u>“Capital Autorizado”</u> :	Significa o montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
<u>“CNPJ/ME”</u> :	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>“Código ANBIMA”</u> :	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração

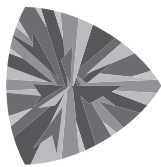


DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

	de Recursos de Terceiros.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Gestão de Carteira do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”:	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“ <u>Custodiante</u> ”:	O próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“ <u>Escriturador</u> ”:	O próprio Administrador ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“ <u>Formador de Mercado</u> ”:	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador.
“ <u>Fundo</u> ”:	O VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
“ <u>Gestor</u> ” ou “ <u>VBI</u> ”:	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010.
“ <u>Imóveis</u> ”:	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos comercial ou corporativo, logístico, de varejo, médico (hospitais ou laboratórios) e educacional, localizados em território nacional.
“ <u>Informe Anual</u> ”:	O informe anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08.



<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”:</u>	Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”:</u>	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”:</u>	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”:</u>	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 516/11”:</u>	A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 539/13”:</u>	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 555/14”:</u>	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
<u>“Indenização do Gestor”:</u>	Tem o significado previsto no Parágrafo Quarto do Artigo 26 desse Regulamento, equivalente a multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor no caso de destituição do Gestor sem justa causa.
<u>“IPCA”:</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Lei nº 11.196/05”:</u>	A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 6.404/76”:</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 8.668/93”:</u>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 9.779/99”:</u>	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
<u>“Nova Taxa de Gestão”</u>	Tem o significado previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 26 desse Regulamento, equivalente a parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor.
<u>“Oferta Pública Restrita”:</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
<u>“Oferta Pública”:</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<u>“Ofertas”:</u>	Oferta Pública e Oferta Pública Restrita, quando referidas em conjunto.



<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>“Pessoas Ligadas”:</u>	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador e/ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, 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.
<u>“Política de Investimento”:</u>	A política de investimento do Fundo, descrita no Capítulo V deste Regulamento.
<u>“Regulamento”:</u>	O presente regulamento do Fundo.
<u>“SELIC”:</u>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
<u>“Sociedades Alvo”:</u>	Significam as sociedades empresárias que invistam nos Imóveis.
<u>“Suplemento”:</u>	É o suplemento de cada Oferta que venha a ser realizada pelo Fundo.
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Tem o significado constante do artigo 17 deste Regulamento.
<u>“Taxa de Distribuição Primária”:</u>	Significa a taxa que poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas e será equivalente a um percentual ou valor fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, para fins de pagamento dos gastos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito de uma Oferta de Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, sendo certo que caso após o encerramento de qualquer Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir todos os custos da referida Oferta descritos nas alíneas “a” a “h” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos da referida Oferta descritos nas alíneas “a” a “h” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
<u>“Termo de Adesão”:</u>	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado

DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

	por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<u>“Valores Mobiliários”</u>	Significam: (i) as ações ou cotas de Sociedades Alvo; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido nos Imóveis, de forma direta ou de forma indireta; (iii) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (“ <u>CRI</u> ”); e (v) demais ativos previstos na Instrução CVM nº 472/08.



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

ANEXO II FATORES DE RISCO

Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos neste Anexo II ao Regulamento. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes deste Anexo II, em conjunto com as demais informações contidas neste Regulamento, antes de decidir em adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos neste Anexo II, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

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 não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

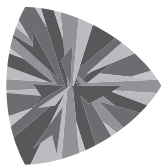
O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Anexo II os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;



- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal 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.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus 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 ex-presidente Sra. Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Sr. Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais 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 sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não 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 de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

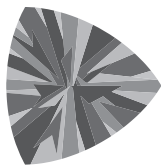
negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos nas vendas das Cotas. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas



comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. 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 termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias previstas no Regulamento que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas, tais como alteração do regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no Regulamento, somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituir o administrador do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado: Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco Jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. 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.

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.

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

Cobrança dos Ativos do Fundo, 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



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

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.

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

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

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis de diversos segmentos. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.



DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

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

Risco de Desastres Naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo. 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 em situação irregular, 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.

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, 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



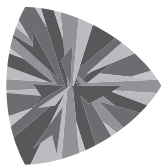
DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista 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, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Desvalorização: Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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



Riscos Ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesanais saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos Imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderão ser impactados adversamente.

Risco Relativo à Indenização do Gestor: Nos termos do Regulamento do Fundo, caso haja destituição do Gestor, deliberada por Cotistas representando menos do que (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, e desde que seja configurada Justa Causa (conforme definida no Regulamento), será devida pelo Fundo ao Gestor a Indenização do Gestor (conforme definida no



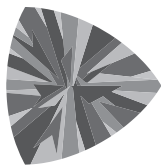
DocuSign Envelope ID: 5BE6F162-F3C3-4399-8F74-0A044FDE09CB

Regulamento por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. A Indenização do Gestor será de 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Em que pese a indenização do Gestor acima mencionada ser abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor a ser indicado em substituição ao Gestor, sendo certo, desse modo, que a indenização do Gestor não implicará: **(a)** em redução da remuneração da Administradora e dos demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco **(b)** em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento, o eventual pagamento da referida indenização poderá dificultar a contratação de um novo gestor, haja vista que a indenização do Gestor será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor, implicando, portanto, em redução da remuneração do novo gestor. A dificuldade em se encontrar um novo gestor para o Fundo poderá dificultar o cumprimento da política de investimento do Fundo, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas.

ANEXO III

ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA PRIMÁRIA



**2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 3.755.076 de 02/09/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **8 (oito) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 02/09/2022, o qual foi protocolado sob nº 3.761.465, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.755.076** no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO ELETRÔNICO

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ;(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign, Inc.:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 02 de setembro de 2022

Assinado eletronicamente

Douglas Soares Saugo
Substituto do Oficial

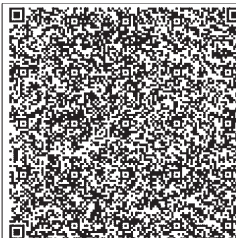
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsps.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

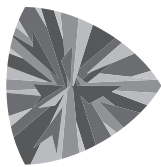
00201550472340172



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1126494TIAB000036289AF22D



<u>Página</u> 000001/000008	Protocolo nº 3.761.465 de 02/09/2022 às 11:13:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.755.076 em 02/09/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
<u>Registro Nº</u> 3.755.076 02/09/2022										
Oficial		Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 12.921,73		RS 3.672,50	RS 2.513,61	RS 680,09	RS 886,84	RS 620,24	RS 270,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 21.565,84

DocuSign Envelope ID: 8CD5CEF6-6826-46E4-8109-21EA835E41F3

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00**

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“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, na qualidade de administrador (“Administrador”) do VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo”), resolve, nos termos do artigo 33 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), **aprovar:**

(a) a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas:

Oferta pública de distribuição de novas cotas, sob o regime de melhores esforços (“Oferta Primária”), simultaneamente à oferta pública de distribuição secundária, a ser realizada por determinados cotistas do Fundo (“Oferta Secundária” que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, “Oferta” e “Ofertantes”, respectivamente), sendo cotas ofertadas do Fundo (“Cotas Ofertadas”), ambas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”).

Montante Inicial da Oferta:

O valor total estimado da 6ª Emissão, no âmbito da Oferta Primária, será de até R\$ 26.999.980,00 (vinte e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais) (“Montante Inicial da Oferta Primária”), representado por 275.510 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentas e dez) novas cotas (“Novas Cotas” que quando referidas em conjunto com as Cotas Ofertadas, “Cotas”), não



Página 000002/000008 Registro Nº 3.755.076 02/09/2022	Protocolo nº 3.761.465 de 02/09/2022 às 11:13:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.755.076 em 02/09/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 12.921,73	RS 3.672,50	RS 2.513,61	RS 680,09	RS 886,84	RS 620,24	RS 270,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 21.565,84

DocuSign Envelope ID: 8CD5CEF6-6826-46E4-8109-21EA835E41F3

havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.

Preço de Subscrição:

O preço unitário de subscrição das Novas Cotas de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do parágrafo segundo, artigo 33 do Regulamento, considerando o valor de mercado no fechamento do dia 27 de julho de 2022, conforme informado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (“Preço de Emissão”);

Coordenador Líder:

A **NU INVEST CORRETORA DE VALORES 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 das Nações Unidas, 14401, conjunto 141 à 144 e 151 à 154, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79 (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

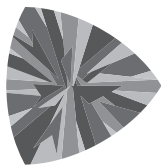
A Oferta Primária não contará com a possibilidade de distribuição parcial de Novas Cotas.

Direito de Preferência:

Nos termos do parágrafo terceiro, artigo 33 do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários, terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,19710682014, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Direito de Subscrição de Sobras:

O direito de subscrição das Sobras dos atuais Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e que manifestarem sua intenção de exercer o Direito de Subscrição de Sobras durante o exercício do Direito de Preferência, para subscrição das Novas



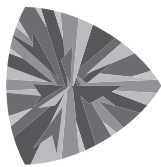
<u>Página</u> 000003/000008	Protocolo nº 3.761.465 de 02/09/2022 às 11:13:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.755.076 em 02/09/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
<u>Registro Nº</u> 3.755.076 02/09/2022	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 12.921,73	RS 3.672,50	RS 2.513,61	RS 680,09	RS 886,84	RS 620,24	RS 270,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 21.565,84

DocuSign Envelope ID: 8CD5CEF6-6826-46E4-8109-21EA835E41F3

Cotas. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Primária após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Público Alvo:

O público-alvo da Oferta são os (em conjunto, os “Investidores”): (i) Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, sejam eles investidores qualificados e/ou profissionais ou não, incluindo 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 e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, que apresentem ordens de investimento e/ou Pedidos de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.090,00 (um milhão e noventa reais), que equivale à quantidade mínima de 10.205 (dez mil, duzentas e cinco) Cotas. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2021, conforme alterada (“Investidores Institucionais”); e



<u>Página</u> 000004/000008 <u>Registro Nº</u> 3.755.076 02/09/2022	Protocolo nº 3.761.465 de 02/09/2022 às 11:13:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.755.076 em 02/09/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 12.921,73	RS 3.672,50	RS 2.513,61	RS 680,09	RS 886,84	RS 620,24	RS 270,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 21.565,84

DocuSign Envelope ID: 8CD5CEF6-6826-46E4-8109-21EA835E41F3

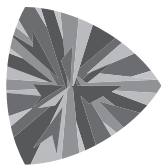
(ii) os Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, sejam eles investidores qualificados e/ou profissionais ou não, que tenham formalizado Pedido de Investimento durante o Período de Subscrição e Aquisição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.992,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais), que equivale à quantidade máxima de 10.204 (dez mil, duzentas e quatro) (“Investidores Não Institucionais”).

Prazo de Colocação:

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 Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (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 Distribuição:

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará (i) uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e (ii), caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, realizará uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas. O processo de distribuição das Novas 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, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).



Página 000005/000008	Protocolo nº 3.761.465 de 02/09/2022 às 11:13:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.755.076 em 02/09/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
Registro Nº 3.755.076 02/09/2022	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 12.921,73	RS 3.672,50	RS 2.513,61	RS 680,09	RS 886,84	RS 620,24	RS 270,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 21.565,84

DocuSign Envelope ID: 8CD5CEF6-6826-46E4-8109-21EA835E41F3

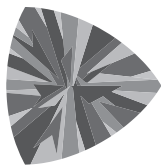
Forma de Subscrição e Integralização:

A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever/adquirir à Instituição Participante da Oferta a qual tenha apresentado seu(s) Pedidos de Investimento ou ordens de investimento. A liquidação dos Pedidos de Investimento ou ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, de acordo com o Preço de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Investimento, conforme o caso.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição e/ou contratos de compra e venda de cotas para a integralização e/ou aquisição pelos Investidores das Cotas subscritas ou adquiridas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.090,00 (um milhão e noventa reais), Pedido de Investimento a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização e aquisição firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Investimento Mínimo:

10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 980,00 (novecentos e oitenta reais) por Investidor ("Investimento Mínimo"), observado que o Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.



Página 000006/000008	Protocolo nº 3.761.465 de 02/09/2022 às 11:13:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.755.076 em 02/09/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
Registro Nº 3.755.076 02/09/2022	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 12.921,73	RS 3.672,50	RS 2.513,61	RS 680,09	RS 886,84	RS 620,24	RS 270,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 21.565,84

DocuSign Envelope ID: 8CD5CEF6-6826-46E4-8109-21EA835E41F3

Procedimento de Alocação de Ordens:

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras, os Pedidos de Investimento, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido ou não ("Procedimento de Alocação de Ordens").

Custos da Oferta:

Os custos da Oferta Primária serão arcados pelo Fundo.

Destinação dos Recursos:

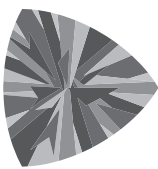
Os recursos a serem captados por meio da Oferta serão utilizados da seguinte forma: (i) com relação à Oferta Primária, serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo; e (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(b) a contratação do Coordenador Líder, para estruturar, coordenar e distribuir a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação das demais Instituições Participantes da Oferta; e

(c) o Fundo poderá contratar formador de mercado, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação do Gestor para a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.



Página 000007/000008 Registro Nº 3.755.076 02/09/2022	Protocolo nº 3.761.465 de 02/09/2022 às 11:13:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.755.076 em 02/09/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	RS 12.921,73	RS 3.672,50	RS 2.513,61	RS 680,09	RS 886,84	RS 620,24	RS 270,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 21.565,84

DocuSign Envelope ID: 8CD5CEF6-6826-46E4-8109-21EA835E41F3

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 02 de agosto de 2022.

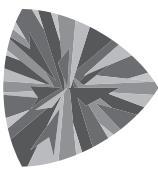
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Administrador

Desigined by
Daniela A. Bonifacio Borovicz
Assinado por: DANIELA ASSARTO BONIFACIO BOROVICZ
CPF: 350246480
Data de assinatura: 02/08/2022 19:11:02 BRT
ICP-Brasil

Nome: Daniela A Bonifacio Borovicz
Cargo: Diretora

Nome:
Cargo:



Página 000008/000008	Protocolo nº 3.761.465 de 02/09/2022 às 11:13:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.755.076 em 02/09/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
Registro Nº 3.755.076 02/09/2022										
Oficial		Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 12.921,73		RS 3.672,50	RS 2.513,61	RS 680,09	RS 886,84	RS 620,24	RS 270,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 21.565,84

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8CD5CEF6682646E4810921EA835E41F3
Assunto: DocuSign: Ato do Administrador - FII EVBI - 02082022 FINAL.pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 7
Certificar páginas: 1
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Isabel Francisco Damiano
Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar
São Paulo, SP 01451-011
idamiao@brltrust.com.br
Endereço IP: 179.191.76.50

Rastreamento de registros

Status: Original
02/08/2022 18:39:25
Portador: Isabel Francisco Damiano
idamiao@brltrust.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Daniela A Bonifacio Borovicz
dbonifacio@brltrust.com.br
Legal Director
BRL Trust
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital
Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC OAB G3
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:
Daniela A Bonifacio Borovicz
6D2A9ECC1C2045E...
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 179.232.99.172

Registro de hora e data

Enviado: 02/08/2022 18:41:07
Reenviado: 02/08/2022 18:57:18
Reenviado: 02/08/2022 19:09:28
Visualizado: 02/08/2022 19:10:26
Assinado: 02/08/2022 19:11:14

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado
Entrega certificada
Assinatura concluída
Concluído

Com hash/criptografado
Segurança verificada
Segurança verificada
Segurança verificada

02/08/2022 18:41:07
02/08/2022 19:10:26
02/08/2022 19:11:14
02/08/2022 19:11:15

Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56DA INSTRUÇÃO CVM 400

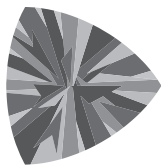


DocuSign Envelope ID: F58C84CB-6A2F-4605-B321-7882FD0CA238

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

NU INVEST CORRETORA DE VALORES 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 das Nações Unidas, 14401, conjunto 141 à 144 e 151 à 154, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 62.169.875/0001-79, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de novas cotas ("**Novas Cotas**") da 6ª (sexta) emissão do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do estudo de viabilidade constante como anexo ao Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**"), que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto contém, na sua respectiva data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e (iii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.



Certificate Of Completion

Envelope Id: F58C84CB6A2F4605B3217882FD0CA238 Status: Completed
 Subject: Please DocuSign: Declaracao do Coordenador Lider - FII EVBI (Oferta Primária e Secundária) - 2o...
 Source Envelope:
 Document Pages: 2 Signatures: 2 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 4 Initials: 0 Anna Carolina Rico de Lima
 AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate
 EnvelopeId Stamping: Enabled London, . EC2M3AF
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) ARico@mayerbrown.com
 IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original Holder: Anna Carolina Rico de Lima Location: DocuSign
 9/6/2022 7:36:05 AM ARico@mayerbrown.com

Signer Events

ARTUR DUARTE VIEIRA
 artur.vieira@nubank.com.br
 Procurador

Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/6/2022 10:35:25 AM
 ID: 7c562c7a-42ce-4255-bd2a-4664326c9383

Fabio Eduardo Macedo de Oliveira
 fabio.macedo@nubank.com.br
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/6/2022 7:49:46 AM
 ID: bb609193-3512-4530-bd5e-9d7736d7fbbc

Signature

DocuSigned by:

 2093A9C2603248C
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 191.254.221.203

DocuSigned by:

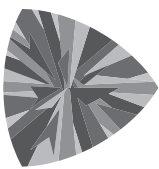
 8C3D58E44603248C
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 189.121.202.174

Timestamp

Sent: 9/6/2022 7:37:19 AM
 Viewed: 9/6/2022 10:35:25 AM
 Signed: 9/6/2022 10:36:12 AM

Sent: 9/6/2022 7:37:18 AM
 Viewed: 9/6/2022 7:49:46 AM
 Signed: 9/6/2022 7:51:43 AM

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
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps



Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/6/2022 7:37:20 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/6/2022 7:49:46 AM
Signing Complete	Security Checked	9/6/2022 7:51:43 AM
Completed	Security Checked	9/6/2022 10:36:18 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM
Parties agreed to: ARTUR DUARTE VIEIRA, Fabio Eduardo Macedo de Oliveira

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

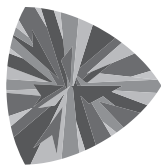


Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400



DocuSign Envelope ID: 08D1747D-5D4B-46FC-BCFF-B713B5BDD3D9



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM
400/03**

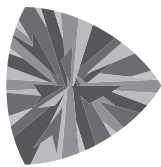
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus diretores estatutários, na qualidade de administradora do **VBI CONSUMO ESSENCIAL 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, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que: (i) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**", e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospecto**") contêm, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o estudo de viabilidade anexo ao Prospecto, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, 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; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Assinado por: **Roberto Cavallini**
Assinado por: **ROBERTO MARTINS CAVALCANTE**
CPF: 088.125.918-00
Carimbo do Administrador (Art. 1.022, I, da Lei nº 10.406/2002)

São Paulo, 06 de setembro de 2022.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Administrador



Certificate Of Completion

Envelope Id: 08D1747D5D4B46FCBFCFFB713B5BDD3D9 Status: Completed
 Subject: Please DocuSign: Declaracao do Administrador - FII EVBI (Oferta Primária e Secundária) - 2o pro...
 Source Envelope:
 Document Pages: 1 Signatures: 1 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 3 Initials: 0 Anna Carolina Rico de Lima
 AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate
 Envelopeld Stamping: Enabled London, . EC2M3AF
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) ARico@mayerbrown.com
 IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original Holder: Anna Carolina Rico de Lima Location: DocuSign
 9/6/2022 7:33:23 AM ARico@mayerbrown.com

Signer Events

Rodrigo Cavalcante
 rcavalcante@brltrust.com.br
 director

Rodrigo Martins Cavalcante
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/6/2022 9:12:45 AM
 ID: d23b4c51-9914-4a0d-afed-b1e90aa2b184

Signature

DocuSigned by:

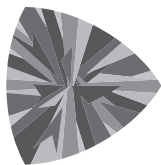
 SAC0916103254E6

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 179.191.76.50

Timestamp

Sent: 9/6/2022 7:35:51 AM
 Viewed: 9/6/2022 9:12:45 AM
 Signed: 9/6/2022 9:15:48 AM

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
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/6/2022 7:35:51 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/6/2022 9:12:45 AM
Signing Complete	Security Checked	9/6/2022 9:15:48 AM
Completed	Security Checked	9/6/2022 9:15:51 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM

Parties agreed to: Rodrigo Cavalcante

SCHEDULE 1

ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and



Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400



DocuSign Envelope ID: DE52C3FE-3365-40EC-B275-2F9CE4282721

DECLARAÇÃO DO OFERTANTE PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

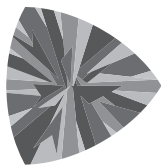
FERNANDO BOCCHINO FERRARI, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.732.822-1/SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 177.831.158-02, residente e domiciliado na Avenida 9 de julho, 3315, Apto. 174, Centro, Jundiaí, SP, CEP 13208-056 ("**Ofertante**"), na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação da 6ª (sexta) emissão do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**", e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospecto**") contém, na sua data de disponibilização, e conterão, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

 Assinado por FERNANDO BOCCHINO FERRARI (17783115802)
CPF: 17783115802
Data e hora da Assinatura: 09/09/2022 | 11:54 PM GMT
CNPJ: 34691520000100
FERNANDO BOCCHINO FERRARI (17783115802)

São Paulo, 06 de setembro de 2022.

FERNANDO BOCCHINO FERRARI

Ofertante



Certificate Of Completion

Envelope Id: DE52C3FE336540ECB2752F9CE4282721 Status: Completed
 Subject: Please DocuSign: Declaracao do Ofertante 1 - FII EVBI (Oferta Primária e Secundária) - 2o proto...
 Source Envelope:
 Document Pages: 1 Signatures: 1 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 3 Initials: 0 Anna Carolina Rico de Lima
 AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate
 EnvelopeId Stamping: Enabled London, . EC2M3AF
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) ARico@mayerbrown.com
 IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original Holder: Anna Carolina Rico de Lima Location: DocuSign
 9/6/2022 7:37:32 AM ARico@mayerbrown.com

Signer Events

Fernando Bocchino Ferrari
 fer.bferrari@hotmail.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC VALID RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/6/2022 1:39:08 PM
 ID: faf88470-1bc7-4b8c-b4af-8f3a7399af99

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 92.173.145.185

Timestamp

Sent: 9/6/2022 7:38:28 AM
 Resent: 9/6/2022 10:58:26 AM
 Resent: 9/6/2022 12:37:51 PM
 Viewed: 9/6/2022 1:39:08 PM
 Signed: 9/6/2022 1:40:49 PM

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

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 9/6/2022 7:38:28 AM
 Certified Delivered Security Checked 9/6/2022 1:39:08 PM
 Signing Complete Security Checked 9/6/2022 1:40:49 PM
 Completed Security Checked 9/6/2022 1:40:53 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM
Parties agreed to: Fernando Bocchino Ferrari

SCHEDULE 1

ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

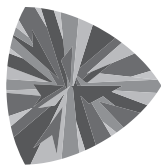
You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and



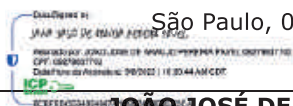
Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



DECLARAÇÃO DO OFERTANTE PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

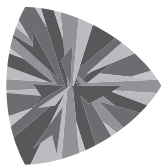
JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 10894742-5 IFP/RJ e inscrito no CPF sob o nº 092.798.377-02, com endereço comercial na Avenida Borges de Medeiros, 633/205, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-041 ("**Ofertante**"), na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação da 6ª (sexta) emissão do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**", e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospecto**") contêm, na sua data de disponibilização, e conterão, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 06 de setembro de 2022.



JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL

Ofertante



Certificate Of Completion

Envelope Id: A9CC4A194D694DEB9819AC043EDCEB0E Status: Completed
 Subject: Please DocuSign: Declaracao do Ofertante 2 - FII EVBI (Oferta Primária e Secundária) - 2o proto...
 Source Envelope:
 Document Pages: 1 Signatures: 1 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 3 Initials: 0 Anna Carolina Rico de Lima
 AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate
 EnvelopeId Stamping: Enabled London, . EC2M3AF
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) ARico@mayerbrown.com
 IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original Holder: Anna Carolina Rico de Lima Location: DocuSign
 9/6/2022 7:38:40 AM ARico@mayerbrown.com

Signer Events

JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL
 jjpavel@gss-companies.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/6/2022 9:38:39 AM
 ID: ed52a2a3-bcde-4d20-a69d-a3609b92dcd8

Signature

DocuSigned by
 JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL
 0C1E1DCEB985466

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 201.76.178.23

Timestamp

Sent: 9/6/2022 7:39:14 AM
 Resent: 9/6/2022 9:58:30 AM
 Viewed: 9/6/2022 10:00:47 AM
 Signed: 9/6/2022 10:00:47 AM

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
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/6/2022 7:39:14 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/6/2022 10:00:47 AM
Signing Complete	Security Checked	9/6/2022 10:00:47 AM
Completed	Security Checked	9/6/2022 10:00:51 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM
Parties agreed to: JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

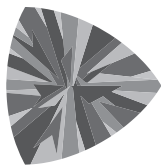
You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and



Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



DECLARAÇÃO DO OFERTANTE PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

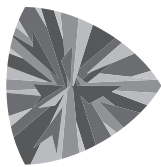
PAULO DE TARSO DO NASCIMENTO MAGALHÃES, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.147.688-9/SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 183.555.688-42, com endereço comercial na Rua Cerro Corá, 585, Cj. 209, Vila Romana, São Paulo, SP, CEP 05061-150 ("**Ofertante**"), na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação da 6ª (sexta) emissão do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**", e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospecto**") contém, na sua data de disponibilização, e conterão, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 06 de setembro de 2022.

DocuSigned by:
Assinado por PAULO DE TARSO DO NASCIMENTO MAGALHÃES
CPF: 183.555.688-42
Data: 09/09/2022 14:00:00
ICP-Brasil
Assinatura Eletrônica

PAULO DE TARSO DO NASCIMENTO MAGALHÃES

Ofertante



Certificate Of Completion

Envelope Id: D27A1C909DE8450AA91CB022F881AE17 Status: Completed
 Subject: Please DocuSign: Declaracao do Ofertante 3 - FII EVBI (Oferta Primária e Secundária) - 2o proto...
 Source Envelope:
 Document Pages: 1 Signatures: 1 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 3 Initials: 0 Anna Carolina Rico de Lima
 AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate
 EnvelopeId Stamping: Enabled London, . EC2M3AF
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) ARico@mayerbrown.com
 IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original Holder: Anna Carolina Rico de Lima Location: DocuSign
 9/6/2022 7:39:26 AM ARico@mayerbrown.com

Signer Events

Paulo de Tarso do Nascimento Magalhães
 p.magalhaes@femadv.com.br
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC ONLINE RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/6/2022 3:22:12 PM
 ID: 36573bee-cc78-426a-b11b-18fd747b3c04

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 52.119.92.112

Timestamp

Sent: 9/6/2022 7:40:00 AM
 Resent: 9/6/2022 10:58:28 AM
 Resent: 9/6/2022 12:37:49 PM
 Resent: 9/6/2022 1:45:42 PM
 Resent: 9/6/2022 3:21:52 PM
 Viewed: 9/6/2022 3:22:12 PM
 Signed: 9/6/2022 3:22:45 PM

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

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

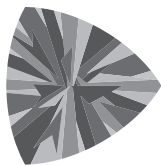
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/6/2022 7:40:00 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/6/2022 3:22:12 PM
Signing Complete	Security Checked	9/6/2022 3:22:45 PM
Completed	Security Checked	9/6/2022 3:22:45 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM

Parties agreed to: Paulo de Tarso do Nascimento Magalhães

SCHEDULE 1

ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

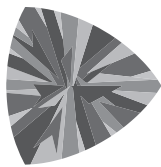
You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and



Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



DECLARAÇÃO DO OFERTANTE PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

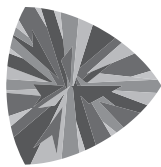
RODRIGO MUNIZ BARRETO COTTA, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.632.844-4 DETRAN/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 104.727.167-27, residente e domiciliado na Rua Timoteo da Costa, 475, Apto. 401, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.450-130 ("**Ofertante**"), na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação da 6ª (sexta) emissão do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**", e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospecto**") contém, na sua data de disponibilização, e conterão, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Assinado em: São Paulo, 06 de setembro de 2022.

Assinado por: RODRIGO MUNIZ BARRETO COTTA
CPF: 104.727.167-27
CNPJ: 34.691.520/0001-00

RODRIGO MUNIZ BARRETO COTTA

Ofertante



Certificate Of Completion

Envelope Id: A068E66388F74F2D94A664D24D37839F Status: Completed
 Subject: Please DocuSign: Declaracao do Ofertante 4 - FII EVBI (Oferta Primária e Secundária) - 2o proto...
 Source Envelope:
 Document Pages: 1 Signatures: 1 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 3 Initials: 0 Anna Carolina Rico de Lima
 AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate
 EnvelopeId Stamping: Enabled London, . EC2M3AF
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) ARico@mayerbrown.com
 IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original Holder: Anna Carolina Rico de Lima Location: DocuSign
 9/6/2022 7:44:02 AM ARico@mayerbrown.com

Signer Events

Rodrigo Muniz Barreto Cotta
 RCotta@gss-companies.com
 CFO

Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC ONLINE RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/6/2022 10:34:16 AM
 ID: e5490eb7-eff9-4b02-84e0-6d3069443a08

Signature

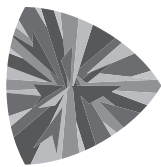
DocuSigned by:
 Rodrigo Muniz Barreto Cotta
 1835177E3C544C3

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 179.218.177.27

Timestamp

Sent: 9/6/2022 7:44:32 AM
 Viewed: 9/6/2022 10:34:17 AM
 Signed: 9/6/2022 10:35:47 AM

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
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/6/2022 7:44:32 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/6/2022 10:34:17 AM
Signing Complete	Security Checked	9/6/2022 10:35:47 AM
Completed	Security Checked	9/6/2022 10:35:51 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM

Parties agreed to: Rodrigo Muniz Barreto Cotta

SCHEDULE 1

ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

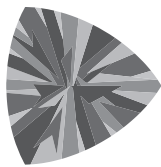
You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and



Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



DECLARAÇÃO DO OFERTANTE PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

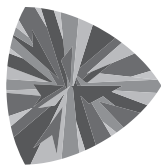
TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.087.372 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 196.583.908-89, residente e domiciliado na Av. Sans Souci, 120, Village Sans Souci, Valinhos, SP, CEP 13.278-230 ("**Ofertante**"), na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação da 6ª (sexta) emissão do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**", e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospecto**") contêm, na sua data de disponibilização, e conterão, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Declaro que:
Assino por TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA
CPF: 196.583.908-89
CNPJ: 34.691.520/0001-00
MCP
BR 34.691.520/0001-00

São Paulo, 06 de setembro de 2022.

TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA

Ofertante



Certificate Of Completion

Envelope Id: FB628E4EA8F645F4A344E6DFF87ACB33 Status: Completed
 Subject: Please DocuSign: Declaracao do Ofertante 5 - FII EVBI (Oferta Primária e Secundária) - 2o proto...
 Source Envelope:
 Document Pages: 1 Signatures: 1 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 3 Initials: 0 Anna Carolina Rico de Lima
 AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate
 EnvelopeId Stamping: Enabled London, . EC2M3AF
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) ARico@mayerbrown.com
 IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original Holder: Anna Carolina Rico de Lima Location: DocuSign
 9/6/2022 7:44:39 AM ARico@mayerbrown.com

Signer Events

Tasso Luiz Pereira da Silva
 tasso@tpsa.com.br
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/6/2022 7:57:21 AM
 ID: 8932a1df-3c9c-4ca8-b77e-6ea16876bc06

Signature

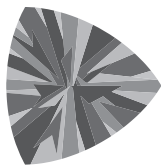
DocuSigned by:
 Tasso Luiz Pereira da Silva
 81112432226442

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 187.90.222.116

Timestamp

Sent: 9/6/2022 7:45:16 AM
 Viewed: 9/6/2022 7:57:21 AM
 Signed: 9/6/2022 8:02:38 AM

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
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/6/2022 7:45:16 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/6/2022 7:57:21 AM
Signing Complete	Security Checked	9/6/2022 8:02:38 AM
Completed	Security Checked	9/6/2022 8:02:43 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM

Parties agreed to: Tasso Luiz Pereira da Silva

SCHEDULE 1

ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

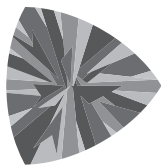


Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE



ESTUDO DE VIABILIDADE DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DO VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Estudo de Viabilidade (“Estudo”) foi elaborado em agosto de 2022 pela VBI Real Estate (“VBI”, “VBI Real Estate” ou “Gestor”), gestor do VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FII” ou “Fundo” ou “ VBI CONSUMO ESSENCIAL”).

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observado o Limite de Concentração previsto na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos do regulamento do Fundo.

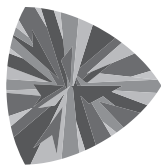
O presente estudo foi elaborado com base em metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado, bem como, dados históricos econômico-financeiros e do mercado imobiliário, considerando inclusive os impactos dos conflitos no leste da Europa (GUERRA NA UCRÂNIA), conforme detalhado neste Estudo. As informações levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações do próprio Gestor. Estas estimativas podem não se materializar. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A VBI não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias pautadas em expectativas e projeções que possam afetar a rentabilidade dos ativos aqui apresentados.

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros constantes da seção “Fatores de Risco” do prospecto da 6ª emissão de cotas do Fundo (“Prospecto”), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

INTRODUÇÃO

O VBI CONSUMO ESSENCIAL é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de varejo e renda urbana, para realizar investimentos em ativos imobiliários em regiões urbanas e demais Ativos Alvo (conforme definido no regulamento do Fundo), por meio de aquisição desses instrumentos para recebimento de locações, correções inflacionárias e ganho de capital.

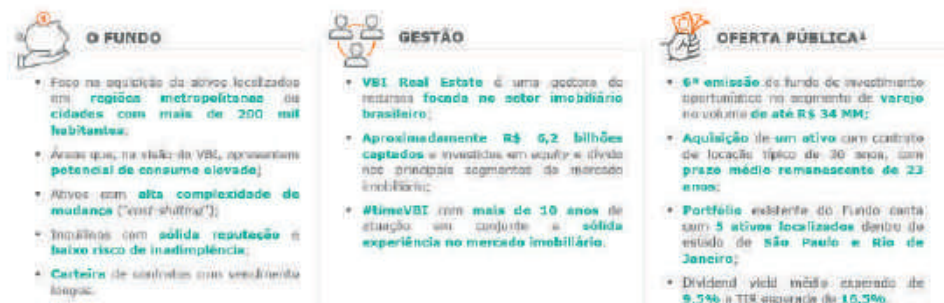
A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de rentabilidade e projeções de distribuições de rendimentos (*yield*) esperada para o cotista do Fundo que adquirir cotas ao valor base desta emissão. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Os recursos captados com a 6ª emissão de cotas do **VBI CONSUMO ESSENCIAL** serão destinados para aquisição de ativos com base na estratégia do Fundo em compor um portfólio diversificado, resiliente e líquido em localizações estratégicas, condizente com a Política de Investimento (conforme definida no regulamento do Fundo) do Fundo, bem como venda de cotas de investidores participantes de ofertas passadas que já objetivavam a conclusão do período de investimento. A visão de longo prazo do ponto de vista do Gestor pode ser resumida conforme abaixo.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



Figura 1: Resumo Executivo



Fonte: VBI Real Estate

¹ QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

SOBRE O GESTOR

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente no mercado imobiliário brasileiro, com time com mais de 10 (dez) anos de experiência em conjunto, atuando em todo processo de investimento e nas diversas modalidades de gestão (desenvolvimento e gestão de ativos).

Fundada em 2007, a empresa possui sob gestão aproximadamente R\$ 6,2 bilhões provenientes de uma base com mais de 160 mil investidores diversificada em institucionais estrangeiros e locais, tais como fundos de pensão públicos e corporativos, seguradoras, *endowments*, fundações e fundos de fundos com foco no mercado imobiliário.

Seus investimentos estão divididos em diversos segmentos do setor imobiliário, como edifícios corporativos (escritório), residenciais, galpões logísticos, consumo essencial, residência estudantil, *shopping centers* e crédito estruturado, com presença em 18 (dezoito) estados brasileiros, já tendo realizado mais 90 investimentos.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.

A GESTORA

Fundada em 2009, a **VBI Real Estate** é uma gestora de recursos independente 100% focada no mercado imobiliário brasileiro.

- **R\$ 6,2 bilhões** captados
- Mais de **90 investimentos** realizados
- Presença em **18 estados**
- **Time com mais de 10 anos de experiência** em conjunto
- Experiência em todo o **processo de investimento** (desenvolvimento e gestão de ativos)
- **Base de investidores diversificada com mais de 160 mil investidores** com diferentes perfis de investimento (local e estrangeiro, institucional e pessoa física)



Figura 2: Áreas de Atuação



No segmento de fundos imobiliários negociados na B3, a VBI Real Estate é gestora do FII VBI Logístico (LBI11), do FII VBI CRI (CVBI11), FII VBI REITS (RVBI11), FII VBI Consumo Essencial (EVBI11), FII VBI Prime Properties (PVBI11), Patria Edifícios Corporativos (PATC11) e Patria Logístico (PATL11). Somados, esses 7 (cinco) fundos possuem valor de mercado de R\$ 4,5 bilhões.

Figura 3: Fundos de Renda – Tijolos

FUNDOS LISTADOS TIJOLO

● PI de aproximadamente **R\$ 4,6 bilhões** em fundos de investimento imobiliário

	FII VBI LOGÍSTICO (LVBI11)	FII VBI PRIME PROPERTIES (PVR11)	FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (LVBI11)	PATRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII (PATC11)	PATRIA LOGÍSTICA (L3) (PATL11)
Descrição	Fundo listado no B3, constituído por portfólio de ativos logísticos performados em localização privilegiada.	Fundo listado no B3, constituído por portfólio de ativos de edifícios corporativos em localização privilegiada em São Paulo.	Alocação preponderante em imóveis comerciais focados no consumo essencial das famílias e outros ativos com teatro imobiliário.	Fundo listado no B3, constituído por portfólio de ativos de edifícios corporativos em localização privilegiada em São Paulo.	Fundo listado no B3, constituído por portfólio de ativos logísticos performados em localização privilegiada.
Data de início	Novembro 2018	Julho 2020	Janero 2020	Abril 2019	Agosto 2020
PI em 30/06/22	R\$ 1,0 bilhões	R\$ 936,3 milhões	R\$ 134,5 milhões	R\$ 302,5 milhões	R\$ 408,8 milhões
Nº de Cotas	51.874	20.465	389	9.135	20.455

Fonte: VBI Real Estate

Figura 4: Fundos de Renda – Papel

FUNDOS LISTADOS PAPEL

● PI de aproximadamente **R\$ 4,6 bilhões** em fundos de investimento imobiliário

	FII VBI CRI (CVRI11)	FII CRÉDITO ALOCAÇÃO ESTRATÉGICA (AVRI)	FII VBI FIFTS (RVFI11)
Descrição	Fundo listado no B3, com alocação preponderante em CRI e outros títulos de crédito estruturado com ativos imobiliários ligados ao PCA.	Fundo registrado na CEFIP, com alocação preponderante em CRI e outros títulos de crédito estruturado com ativos imobiliários ligados ao CDI.	Fundo listado no B3, com alocação preponderante em Fundos Imobiliários e outros ativos com teatro imobiliário.
Data de início	Junho 2019	Julho 2022	Fevereiro 2020
PI em 30/06/22	R\$ 1,1 bilhão	R\$ 115,4 milhões	R\$ 128,0 milhões
Nº de Cotas	63.410	N/A	11.031

Fonte: VBI Real Estate

Compõem ainda, como classe de investimentos geridos pela VBI, R\$ 2 bilhões em fundos de investimento voltados para o *private equity*. Nessa classe, a VBI tem estruturados 6 (seis) veículos com diferentes prazos e naturezas, tendo projetos de desenvolvimento em todos os segmentos e Uliving, mas todos sempre voltados para o setor de *real estate* no Brasil.

Figura 5: Fundos de Desenvolvimento

PRIVATE EQUITY		VINTAGE	PERFIL DO INVESTIDOR
R\$ 2 bilhões captados em fundos de desenvolvimento			
BREOF I, II e III	Programas de investimento com perfil oportunista e especulativo, com mais de 30 projetos realizados nos diversos setores do mercado imobiliário brasileiro.	2006/2011/2018	Múltiplas investidoras institucionais estrangeiras
FII NOVA I	Fundo de investimentos com objetivo de desenvolver casas no formato build-to-suit para empresa nacional.	2012	Family office nacional
ULIVING FII	Fundo de investimento com o objetivo de adquirir e desenvolver residências estudantis (student housing).	2019	Investidor institucional estrangeiro
FII SBC	Fundo de investimento com objetivo de adquirir e desenvolver imóveis logísticos no formato build-to-suit para empresa multinacional.	2019	Real estate office nacional

No tocante ao modelo de gestão, a VBI Real Estate conta com mais 50 profissionais divididos em áreas especializadas nos diversos setores do mercado imobiliário, com times verticalmente integrados e integralmente dedicados e especializados em cada setor de atuação.

Figura 6: Estrutura Organizacional



Este modelo especializado, na visão do Gestor, é relevante na construção do portfólio do VBI CONSUMO ESSENCIAL, pois permite que cada uma das áreas contribua com técnica na análise dos fundos e dos ativos imobiliários que o Fundo venha a investir. Em resumo, o VBI CONSUMO ESSENCIAL possui um time próprio e exclusivo de gestão que analisará potenciais investimentos com o suporte de cada área especializada da VBI Real Estate.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhães. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



Figura 7: Time de Gestão - EVBI



TIME DE GESTÃO

A VBI Real Estate é gerida por profissionais com experiência no mercado imobiliário brasileiro. A expertise dos membros da VBI Real Estate fomenta sólidas relações com os diferentes *stake holders*, corretores, locatários, *assets*, *family offices* e principais instituições financeiras locais e internacionais.

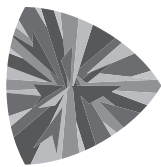
Rodrigo Abbud

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduação em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Rodrigo iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando nas áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 12 (onze) anos.

Ken Wainer

Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US\$2 bilhões. Sua carreira conta com 19 (dezoito) anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byorum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 22 anos e é fluente em português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



Alexandre Bolsoni – Investimentos em Ativos Logísticos

Alexandre tem 21 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão do segmento de galpões logísticos. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos residenciais populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

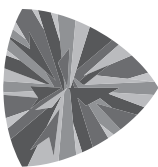
Vítor Martins, CFA, CAIA – Crédito Estruturado

Vítor tem 19 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007, onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vítor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vítor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo, possui certificação Anbima CGA e é gestor de recursos registrado na CVM desde 2009.

Sérgio Magalhães – COO

Sérgio tem 13 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de *back office*, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio ingressou na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou como analista sênior de planejamento financeiro na Gafisa e foi analista de planejamento financeiro na Agrovía, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas e também na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



2006

Ben Wainer, Rodrigo Abbud e Rodrigo Sarti representam as duas primeiras investidoras imobiliárias em conjunto

2008

Captação do primeiro fundo de Private Equity BRECOP I, tamanho US\$365 MM (92% de capital de investidores institucionais estrangeiros)

2009

Fundação oficial da VBI Real Estate
Vitor Martins entra para o #timeVBI

2011

Captação do BRECOP II totalizando US\$500 MM
Alexandre Bolsoni entra para o #timeVBI

2012

Entrada no mercado de fundos imobiliários no Brasil com a IPO da PFI PL 4440, captação de R\$ 215 MM

2013

Sérgio Magalhães entra para o #timeVBI

2016

Captação do BRECOP III totalizando US\$63 MM

2018

IPO da LVB11 captação de R\$ 303 MM
JV com Greenvest Group para o desenvolvimento de student housing no valor de US\$20 MM

2019

2ª Emissão de Cotas da LVB11, no valor de R\$ 480 MM
1ª e 2ª Emissão de Cotas da CVB11 no valor de aproximadamente R\$ 150 MM
Rodrigo Sarti deixa o #timeVBI

2020

3ª Emissão de Cotas da CVB11 e LVB11, somando R\$ 700 MM
IPO AVB11 no valor de R\$ 144 MM
IPO PVB11 no valor de R\$ 572 MM
IPO CVB11 no valor de R\$ 105,7 MM
Captação de US\$1,0 MM na JV com Greenvest Group

2021

4ª, 5ª e 6ª Emissão de Cotas da CVB11, somando R\$ 700 MM
Captação de US\$30 MM na JV com Greenvest Group
2ª Emissão de Cotas da PVB11, somando R\$ 30MM
5ª Emissão de Cotas da PVB11, somando R\$ 31 MM

2022

2ª Emissão de Cotas da CVB11, somando R\$ 49 MM
Giuliano Ricci e Ricardo Vieira entram para a lista de senior partners da VBI Real Estate
IPO da AVB11 captação de R\$ 155 MM

2022

VBI Real Estate e Patria Investimentos fecham o acordo de associação e VBI assume os fundos PAT11 e PAT12 que totalizam R\$ de R\$ 781 MM

NOSSA história
ao longo dos anos

VBI

senior partners com
MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA

NOSSA história
ao longo dos anos

VBI

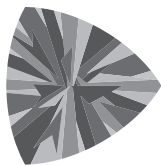
senior partners com
MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA

NOSSA história
ao longo dos anos

PATRIA

visão estratégica e expertise
ADQUIRIDAS AO LONGO DOS MAIS DE 15 ANOS DE ATUAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



PROCESSO DE INVESTIMENTO

Para a avaliação e realização dos investimentos do Fundo, a área mantém o foco e disciplina em cinco etapas declaradas e contam com a sinergia de todas as outras estruturas existentes na casa. O quadro abaixo apresenta o descritivo das etapas do processo de investimento que a VBI busca adotar:

ORIGINAÇÃO

- Capacidade de originação do time VBI refletida em aproximadamente R\$ 6 bi em operações realizadas;
- Suporte de análise fundamentalista das outras 5 verticais de negócios VBI (escritórios, logístico, residencial, crédito, *student housing*).

PRÉ-ANÁLISE

- Apresentação inicial do investimento: definição do conceito, modelo de viabilidade e análise de crédito;
- Visita *in-loco* para análise do imóvel e localização;
- Análise de indicadores macro e microeconômicos que possam impactar a operação;
- Elaboração do memorando de investimento com detalhamento da operação e estrutura de garantias para apresentação ao Comitê de Investimento

APROVAÇÃO

- Aprovação da Operação no Comitê de Investimentos;
- Estruturação da operação: avaliação imobiliária, avaliação econômica, exigência de garantias entre outros.

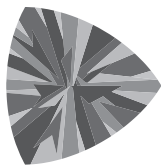
AQUISIÇÃO

- *Due diligence*;
- Relatório de consultor externo;
- *Legal Opinion*;
- Revisão detalhada dos documentos da operação;
- Confirmação da operação;
- Comitê de Investimento

MONITORAMENTO

- Reunião mensal de acompanhamento das operações para o Comitê Executivo;
- Acompanhamento mensal dos recebimentos, índice de cobertura, inadimplência e demais indicadores imobiliários como ocupação e performance de vendas;
- Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar a operação.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



PANORAMA DE MERCADO

A crise recente provocada pela Guerra na Ucrânia trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de inflação, câmbio e renda ao qual não podemos ignorar. Contudo, assim como observado em 2020 com os efeitos disruptivos da crise sanitária provocada pela COVID-19, o setor de varejo demonstrou capacidade de trazer crescimento acima da inflação mostrando a resiliência a crises.

Em 2020 em meio aos efeitos das restrições econômicas provocadas pela crise do COVID-19, o varejo restrito (bens de consumo, exceto veículos e materiais de construção) tiveram um impacto de 24% no PIB com crescimento real, acima da inflação, de 1,2% frente a 2019. Incluindo materiais de construção e venda de veículos a presença no PIB sobe para 28% ou R\$ 2,04 Trilhões.

O gráfico abaixo demonstra a capacidade do setor em se manter crescente, ou seja, com aumentos acima da inflação, por longos períodos. Iniciado em janeiro de 2019, a serie retrata a receita do setor com crescimento anual de 11% contra o índice de inflação (IPCA) de 7% ao ano, um crescimento real próximo a 4% ao ano mesmo frente as dificuldades conjunturais destacadas aqui através da crise sanitária do COVID-19 e deflagração da Guerra da Ucrânia.

Gráfico 1: Crescimento do setor de varejo

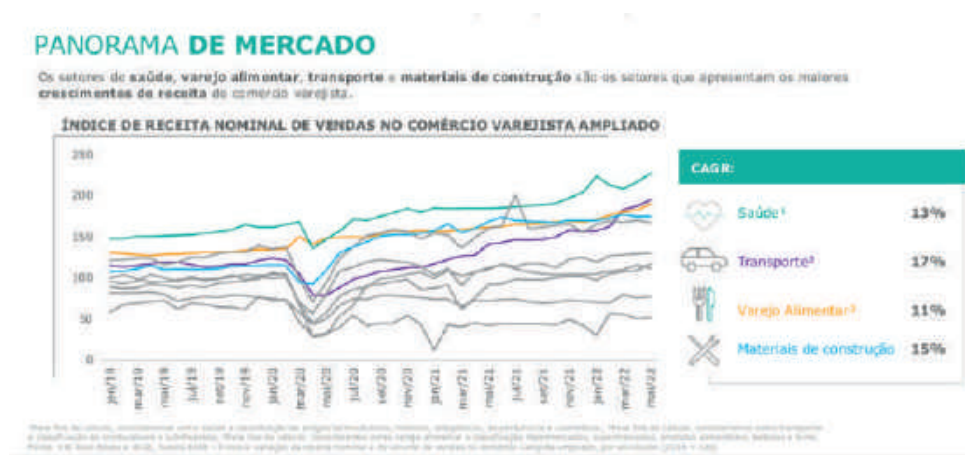


Os números agregados do setor já destacam sua pungência, contudo a estratégia do fundo objetiva que a maioria de seus investimentos estejam expostos ao que se conveniu a chamar de Varejo Essencial. De acordo com a Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo, Varejo Essencial é composto por lojas que comercializam produtos de uso indispensável, como supermercados, farmácias e material de construção.

Ele representa cerca de 55% do varejo restrito com volume aproximado de R\$ 1,085 bilhões (dados para o ano de 2021).

A estratégia de alocação em ativos com essa vocação vem da visão que esse subsegmento tem performance ainda melhor quando realizamos a quebra do índice agregado. Observando o índice de venda do comércio elaborado pelo IBGE vemos que, para o mesmo período analisado de janeiro de 2019 até maio de 2022, os setores de Saúde, Varejo Alimentar e Materiais de Construção estiveram entre os 4 com maiores crescimento. Respectivamente tivemos com taxa de crescimento média do período 13%, 11% e 15%. O destaque foi as vendas de Materiais de Construção que registrou crescimento de 15% ao ano.

Gráfico 2: Subsegmentos – Venda Varejo



Apesar de taxas de crescimentos de vendas figurando no topo da estratificação, alguns dos setores apresentam características distintas. Varejo alimentar e o setor de Saúde estão menos correlacionados aos ciclos econômicos e mesmo com disrupturas como o COVID e a Guerra ainda sim tem crescimento estável, muito ligado a natureza dos produtos ofertados. Já materiais de construção tem um vínculo maior a dinâmica de crescimento do país, ou seja, com maior vínculo com o PIB do país.

Figura 8: Highlights - Materiais de Construção

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhães. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaleassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.

A VBI nos últimos dois anos está à frente da gestão do fundo incrementando uma série de ações administrativas e de gestão para potencializar a performance operacional.

Atualmente o portfólio existente é composto por 5 ativos sendo por 4 ativos ligados ao varejo alimentar, com locação atípica para o grupo GPA e um complexo localizado no Rio de Janeiro-RJ dedicado a atividades vinculadas à saúde.



Tabela 1: Portfólio EVBI

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABI TOTAL (m²)	VAGÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Barra Medical Center	100%	8	7.139	0%	66	54%
GPA TITO	100%	1	5.081	0%	159	13%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	290	8%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	290	9%
GPA Atibaia	100%	1	5.894	0%	178	16%
TOTAL		12	27.733	0,0%	185	100%

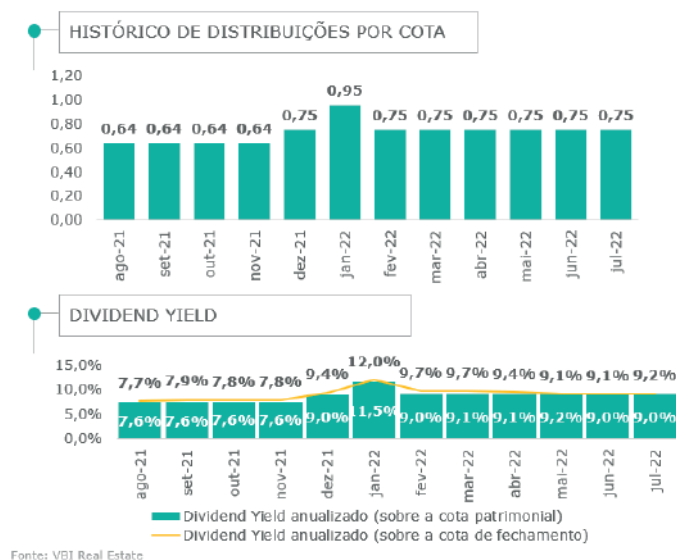
Figura 8: Histórico FII VBI Consumo Essencial

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



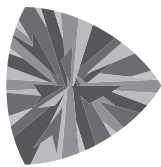
Conforme divulgado no dia 31 de julho de 2022, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,75 por cota (EVBI11). Esta distribuição representa um dividend yield de 9,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 98,89) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,81).

Gráfico 3: Retorno Histórico - EVBI



Os resultados históricos, desde agosto de 2021, listagem do Fundo na B3, permitiram um retorno no período de 11% versus o retorno compilado dos fundos de Shopping e Varejo¹ no mesmo período de -3%, ou seja, desempenhando 14 p.p. acima. Mesmo quando comparado

¹ Considera o retorno total dos fundos: EVBI11, HGBS11, HSML11, MALL11, RBVA11, VISC11, XPML11.



com os fundos de varejo² com maiores similaridade o resultado é 10 p.p. superior (11% versus 1%).

Metodologia e principais premissas adotadas

Para este estudo de viabilidade foi projetado o fluxo de caixa de 5 anos do Fundo, em valores nominais, com base nas premissas inferidas pelo Gestor a partir da leitura do mercado. Considerou-se que o Fundo permanece enquadrado durante todo prazo de vigência e que os seus cotistas não são impactados por qualquer imposto sobre os rendimentos. A partir das premissas consideradas se calculou e o *dividend yield* anual para os investidores do Fundo.

Despesas administrativas do Fundo

Considerou-se um custo total de despesas administrativas do fundo de 0,20% ao ano calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Taxa de Administração

A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

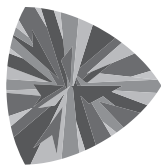
A Taxa de Gestão será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

Resumo Taxa de Gestão e Performance	
Taxa de Administração	0,20% do PL
Taxa de Gestão	0,80% do PL
Taxa de Performance	Não Aplicada

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia, calculada de forma escalonada e regressiva em relação ao aumento do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.

Receita Financeira

² Considera o retorno total dos fundos: EVBI11, VIUR11, TRXF11, HGRU11, ALZR11, RBVA11



Para calcular a receita financeira das aplicações de saldo em caixa em Ativos de Liquidez, foi assumida a remuneração da taxa CDI com base na expectativa embutida na curva futura referencial disponibilizada pela B3 no seu site, com desconto do imposto de renda.

http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

As alocações respeitaram as regras e limitações impostas no regulamento do Fundo, bem como as melhores práticas expostas pelo Gestor. O Pipeline é composto por um ativo com estágio avançado de negociação e em consonância com a estratégia do Fundo.

Ativo Alvo

Localizado na cidade de Ribeirão Preto, o ativo a ser adquirido é o imóvel locado para a rede de lojas de materiais de construção Sodimac, com 14.667m² área construída em um terreno de 25.538m².

A solidez da Sodimac se observa tanto pela abrangência de sua operação com mais de 250 lojas na América Latina, das quais 52 no Brasil, quanto por pertencer a um grupo com mais de 130 anos de história, o grupo Falabella. De origem chilena, o Falabella possui 510 lojas em operação, operadas por seus mais de 100 mil funcionários. Só no ano de 2021, o grupo apresentou receita de US\$ 13,6 bilhões, EBITDA de US\$ 1,9 bilhões e lucro líquido de US\$ 772 milhões.

Figura 9: Resumo da Transação

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



No Brasil, a operação da Sodimac é focada no estado de São Paulo, em que opera com as bandeiras Sodimac Homecenter Constructor, Sodimac Dicico e Dicico. Especificamente em Ribeirão Preto, cidade com mais de 700 mil habitantes e que detém o 25º maior PIB do Brasil, o ativo alvo locado pela empresa está situado em região comercial consolidada, próximo a grandes players nacionais e regionais como Carrefour, Savegnago, Amarelinha e Maravilhas do Lar.

Além da proximidade a grandes players, o imóvel localizado na Avenida Fábio Barreto permite à Sodimac o diferencial de proximidade à região central do município, enquanto seus concorrentes diretos no setor de materiais de construção estão situados na região sul. Destaca-se a distância da C&C, a 2,9km, bem como da Telhanorte, a 5,9km e também a da Leroy Merlin, que passa de 9km.

Figura 9: Resumo da Transação

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO



O contrato de locação vigente com a Sodimac foi firmado em 2015, com prazo de 30 anos. Apesar de ser um contrato típico, possui condições comerciais fortes, como aviso prévio de 12 meses e multa de 8 meses de aluguéis proporcionais em caso de rescisão antecipada.

A aquisição do ativo será no valor de R\$ 73.000.000,00 (setenta e três milhões de reais), em quatro parcelas, conforme descrito abaixo:

- R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em parcela única, na data de assinatura do Contrato de Compra e Venda, à título de sinal e princípio de pagamento ("Parcela A").
- R\$ 24.250.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais), no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contado da data de superação das condições precedentes previstas no Contrato de Compra e Venda ("Parcela B"), a qual será paga com recursos oriundos da presente Oferta Primária;
- R\$ 24.300.000,00 (vinte e quatro milhões e trezentos mil reais), em até 6 (seis) meses contado da data da realização do pagamento da "Parcela B" ("Parcela C");
- R\$ 24.300.000,00 (vinte e quatro milhões e trezentos mil reais), devidamente corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE, considerando para tanto o número índice publicado no mês imediatamente anterior ao mês da realização do pagamento da "Parcela B", e o número índice publicado no mês imediatamente anterior à data prevista para o pagamento desta parcela ("Parcela D"), no prazo de até 12 (doze) meses contado da data da realização do pagamento da "Parcela B", concomitantemente à outorga da escritura definitiva de compra e venda.

Figura 9: Resumo da Transação

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO







Condição a partir de 1440m²/m²
Estado: VBI Real Estate

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		CONTRATO	
Localidade	Sodimac	Unidade contratada	Tipo
Segmento	retail	Prazo remanescente	23 meses
Cidade	Ribeirão Preto - SP	Índice de reajuste	IPCA
Área do terreno	25.538	Mês de reajuste	Anual
Área Construída	19.662	Multa rescisão antecipada	8 alugueiros precedentes
Preço da aquisição	R\$ 77 MM	Aluguel previsto	12 meses
Condições de pagamento	3 parcelas	Aluguel atual	R\$ 34,22/m²

Aquisição com cap rate estimado em 9,1% após o pagamento das 3 parcelas e reajuste. Inclui com potencial de expansão e/ou ampliação.
 Contrato Faltas com prazo remanescente de 23 meses e aproximadamente 20 meses de gradiente de receita em caso de rescisão antecipada.

O yield no momento da aquisição será de 24,7% (visto que o Fundo receberá a totalidade da receita independente do parcelamento do pagamento da aquisição). Subsequentemente, no pagamento da segunda parcela, o yield será 13,2% até a conclusão dos pagamentos ao qual se concretizará o *cap rate* estimado de 9,1%. Não inclui o potencial de expansão contido na área adicional do terreno.

Portfólio pós oferta

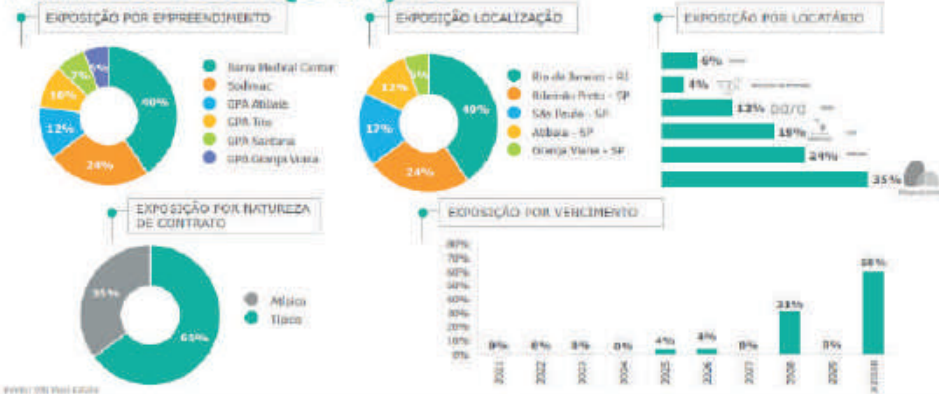
Após a alocação dos recursos da oferta, em análise do portfólio com a aquisição do ativo alvo, o que a gestão procurou construir será uma carteira de ativos com maior diversificação. Inicialmente vemos uma desconcentração dos ativos existentes, com o portfólio mais ponderado em suas três grandes estratégias. O ativo Barra Medical Center, localizado no Rio de Janeiro, sai de uma participação de 54% para 40%, os ativos de Supermercados, alugados para o grupo GPA, saem de 46% para 35%.

Em outra medida, os ativos ficam mais concentrados no estado de São Paulo, que do ponto de vista de localização vemos com mais construtivo dada a força econômica das cidades em que estamos posicionados. O que antes representava 54% de concentração no estado do Rio de Janeiro, hoje se inverte para 60% no estado de São Paulo.

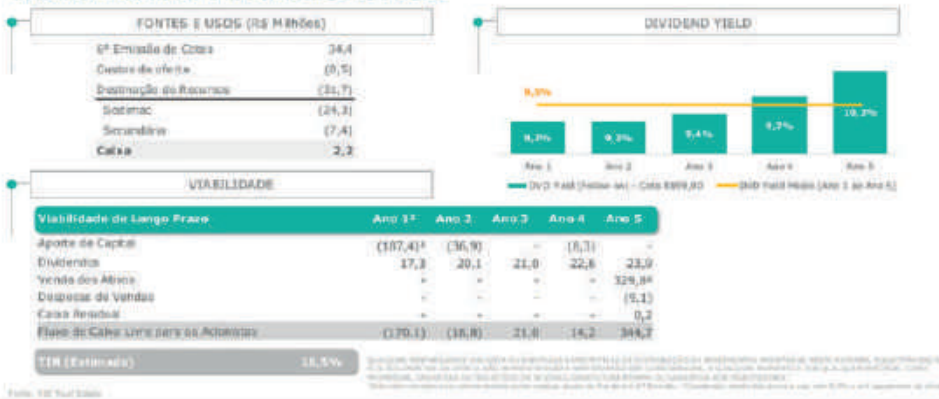
Gráfico 10 (a): Carteira após alocação

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.

PORTFÓLIO PÓS AQUISIÇÃO



INDICADORES FINANCEIROS

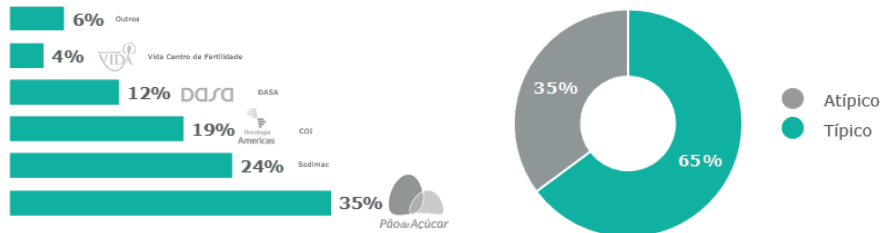


A oferta, e posterior aquisição do Ativo Alvo, também incorpora um novo inquilino. A Sodimac, como descrito na sessão anterior, apresenta forte histórico de atividade no setor de bricolagem, e nível de crédito global em linha com os objetivos do Fundo, que é ter uma carteira de inquilinos com alto nível de crédito. Apesar de termos uma diminuição do percentual de atipicidades nos contratos de locação (redução de 46% para 35%) tivemos um alongamento nos prazos de vencimentos com mais de 60% dos vencimentos se concentrando após 2030.

Gráfico 10 (b): Carteira após alocação

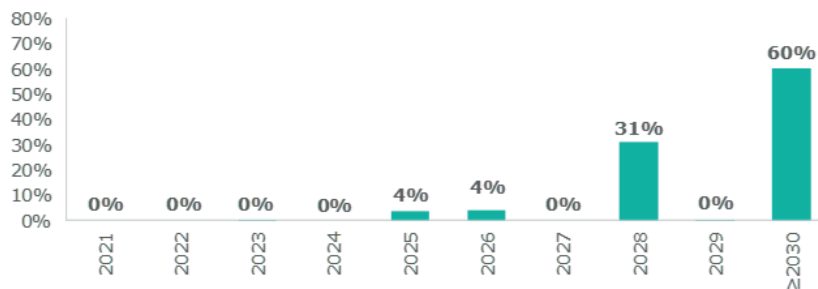
Exposição por inquilinos

Exposição por empreendimento



A previsibilidade dos fluxos de recebíveis que os contratos longos presentes em todo o portfólio do Fundo possibilitam uma maior estabilidade econômica trazendo planejamento por parte da gestão. Além dos longos vencimentos, mesmo os contratos classificados como Típicos, as penalidade de quebra de contrato são fortes e garantem a estabilidade econômica do Fundo.

Gráfico 4: Vencimento dos contratos de locação



Venda dos ativos alvo

Para fins da simulação da taxa interna de retorno do investidor, considerou que no 60º mês a partir da data de captação do Fundo, os ativos são em sua totalidade, e ao mesmo momento, vendidos com o *cap rate* de 8,5%.

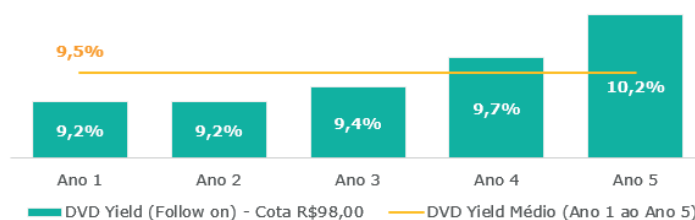
Retorno de Caixa Anual

Com os recursos capitados na 6ª oferta, e posterior aquisição do Ativo Alvo, a projeção de distribuição de rendimentos do fundo para os 12 meses subsequentes é de 9,2%, considerando

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.

os valores de cotas condizentes à oferta. Ao ampliarmos o horizonte para 5 anos temos uma distribuição média de 9,5%.

Gráfico 5: Projeção de Distribuição de Dividendos



AS EXPECTATIVAS DE RENTABILIDADE INDICAM UMA PREVISÃO DA GESTORA E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da B3 em 05/09/2022.

O fluxo de caixa que sustentam os cálculos para a distribuição de rendimentos e da taxa de retorno interno (TIR) segue abaixo

Tabela 2: Fluxo de Caixa EVBI

Viabilidade de Longo Prazo	Ano 1 ²	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Aporte de Capital	(187,4) ¹	(36,9)	-	(8,3)	-
Dividendos	17,3	20,1	21,0	22,6	23,9
Venda dos Ativos	-	-	-	-	329,8 ²
Despesas de Vendas	-	-	-	-	(9,1)
Caixa Residual	-	-	-	-	0,2
Fluxo de Caixa Livre para os Acionistas	(170,1)	(16,8)	21,0	14,2	344,7
TIR (Estimada)	16,5%				

Resultado

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, a projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista na 6ª emissão de cotas do fundo é de 16,5% ao ano, nominal. O *dividend yield* médio esperado por ano, considerando o valor de emissão da cota com a taxa de distribuição primária, para o período de 12 (doze) meses ficou estimado em 9,2% ao ano no cenário base.

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



São Paulo, 08 de setembro de 2022.

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

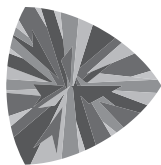
Por: Sérgio Lemos de Magalhães

Cargo: Diretor

Por: RODRIGO LACOMBE ABBUD

Cargo: Diretor

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos De Magalhaes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 461C-5970-91D6-B344.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/461C-5970-91D6-B344> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 461C-5970-91D6-B344



Hash do Documento

D42591325ED7EA828FD9CFBED3BD3B120FEB92FB56D76949F99294992ACB4BDF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/09/2022 é(são) :

- ☒ Rodrigo Lacombe Abbud (Signatário) - 265.714.598-17 em 08/09/2022 17:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Sergio Magalhães (Signatário) - 224.618.888-17 em 08/09/2022 15:11 UTC-03:00
Nome no certificado: Sergio Lemos De Magalhaes
Tipo: Certificado Digital





ANEXO VIII

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

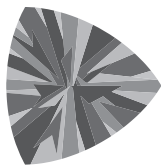


[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	34.691.520/0001-00
Data de Funcionamento:	25/03/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BREVBICTF007	Quantidade de cotas emitidas:	1.397.770,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS 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:	juridico.fii@brltrust.com.br
Competência:	06/2022		

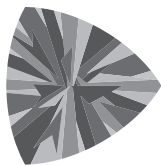
1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA	11.274.775/0001-71	Rua Funchal, 418 - 27º and - Vila Olímpia	(11) 2344-2525
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0012-81	Rua Dr. Renato Paes de Barros, 33 - São Paulo	(11) 3940-3162
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CORR. DE CAMBIO TÍTULOS E VALORES MOB S.A.	02.332.886/0011-78	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909 - Torre Sul, 30º andar	(11) 4003-3710
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: 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: O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo No exercício social findo em 30/06/2022, o Fundo, foi apurado o lucro contábil no montante de R\$ 10.309.476,01, sendo as principais rubricas: Resultado com operações imobiliárias no valor de R\$ 18.859.574,19; as demais despesas no valor de R\$ 8.550.098,18;			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O IFIX, indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3, fechou o mês de março com uma queda de -2,19%. O desfecho ainda indefinido da pandemia do coronavírus ocasiona alguns pontos de interrogação diante do investidor de fundos imobiliários (FII), porém, o mercado imobiliário espera sinais de recuperação com o avanço da vacinação.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira "Fundos imobiliários " tendem a diversificar a carteira, contribuindo para a maximização da fronteira eficiente, ou seja, ajudam na relação entre risco e retorno.			
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			Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	
	Gpa Atibaia - Pompeu Vairo	2.439.708,35	SIM	
	Gpa Atibaia - Professor Lucas Garcez 2401	10.112.888,19	SIM	
	Gpa Atibaia - Professor Lucas Garcez	1.860.166,16	SIM	



2435			
Gpa Granja Viana	20.593.019,88	SIM	0,00%
Gpa Santana	25.447.210,00	SIM	0,00%
Gpa Vila Romana	35.487.000,00	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Loja A - 318503	291.751,69	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Loja B- 3185040	627.709,10	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Loja C- 3185041	346.295,44	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Loja D- 3185042	475.884,59	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Loja E- 3185043	14.497.612,44	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Loja F- 3185044	15.275.861,75	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Loja G- 3185045	10.540.893,51	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Loja H- 3185046	322.697,44	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 101- 31850	2.529.446,92	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 201- 31850	1.571.963,88	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 202- 31850	1.025.847,52	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 203- 31850	1.516.441,94	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 204- 31850	514.996,31	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 205- 31850	514.991,65	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 206- 31850	514.991,65	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 207- 31850	1.017.186,30	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 208- 31850	7.839.990,44	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 209- 31850	1.028.121,68	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 210- 31850	499.907,76	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 211- 31850	1.518.152,68	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 212- 31850	513.548,97	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 213- 31850	2.321.951,06	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 214- 31850	3.035.603,01	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 301- 31850	2.110.998,65	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 302- 31850	14.620.476,95	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 303- 31850	6.065.980,34	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 304- 31850	510.448,89	SIM	0,00%
Mdx Barra Medical Center - Sala 305- 31850	1.064.247,44	SIM	0,00%
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. Os imóveis são avaliados conforme laudo de avaliação efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a		



comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.						
A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.						
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.						
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente aos percentuais previstos na tabela presente em regulamento, sujeito aos valores mínimos estipulados abaixo e calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) (em conjunto a "Base de Cálculo da Taxa de Administração"), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira Emissão, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo.						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
756.840,08		0,54%	0,54%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.						
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
Nome:		Danilo Christóforo Barbieri	Idade:	43		
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		
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		254,00	480.736,91	34,40%	18,00%	16,40%
Acima de 5% até 10%		6,00	561.423,09	40,16%	5,23%	34,93%
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%		1,00	355.610,00	25,44%	0,00%	25,44%
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 da Administradora http://www.brltrust.com.br						
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.						
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
www.brltrust.com.br						



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 Borovitz – 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

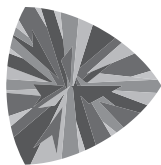
Nota

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



ANEXO IX

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SODIMAC



VBI
REAL ESTATE



Laudo de Avaliação

**Praça Ribeirão Preto
Rua Joaquim Nabuco, 374 x Rua Castro Alves
Ribeirão Preto / SP**

À VBI REAL ESTATE

Ref.:

Setembro de 2022

Rua Libero Badaró, 377
8º Andar – Centro – 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2986.1101
www.binswangerbrazil.com.br





São Paulo, 26 de setembro de 2022

VBI REAL ESTATE

Rua Funchal, 418 – 27º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C

Vinicius Ricco

REF: Galpão localizado na Rua Joaquim Nabuco x Rua Castro Alves– Ribeirão Preto / SP

Atendendo à solicitação da VBI REAL ESTATE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base de setembro de 2022.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472, de 31 de outubro de 2008 e Instrução 516, de 29 de dezembro de 2011, da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. Objeto E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	23
5.1. PANORAMA DE MERCADO	24
5.2. MERCADO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO.....	30
6. METODOLOGIA EMPREGADA	35
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – EMPREENDIMENTO PRONTO	39
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	39
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	42
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	46
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	47
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	48
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	52
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	55
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	56

SUMÁRIO

INTERESSADO	VBI REAL STATE		
PROPRIETÁRIO	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII		
OCUPAÇÃO	Imóvel pronto		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Sodimac - Ribeirão Preto		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão		
OBJETO	Endereço	Rua Joaquim Nabuco, 374	
	Bairro		
	Cidade/UF	Ribeirão Preto / SP	
	Área de Terreno	24.538,48 m²	
	Área Construída	14.666,56 m²	
	Vagas Garagem		
DATA VISTORIA	23/09/2022	DATA BASE	setembro de 2022
TELEFONE		ACOMPANHANTE	Sr. Mateus

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 75.469.000,00	Setenta e Cinco Milhões, Quatrocentos e Sessenta e Nove Mil Reais

Nota: Neste trabalho estamos realizando a avaliação do "Galpão 300", objeto da compra por parte do interessado.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

VBI REAL ESTATE solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel logístico, determinando seu **Valor Justo para Venda (*Fair Value*)**, na data-base de 01 de setembro de 2022, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante eles;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	122.645 do 1º Oficial de Registro de Imóveis
Proprietário:	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
Área de Terreno:	24.538,48 m ²
Área Construída:	14.666,56 m ²
Área Privativa:	n/a
Nº de Vagas:	n/a
Último ato praticado:	
Data da última emissão:	

Plantas / Quadro de Áreas

Área de Terreno:	24.538,46 m ²
Área Construída:	14.666,66 m ²
Área Privativa:	n/a
Nº de Vagas:	n/a
Data de Emissão:	23/07/2018
Observação:	

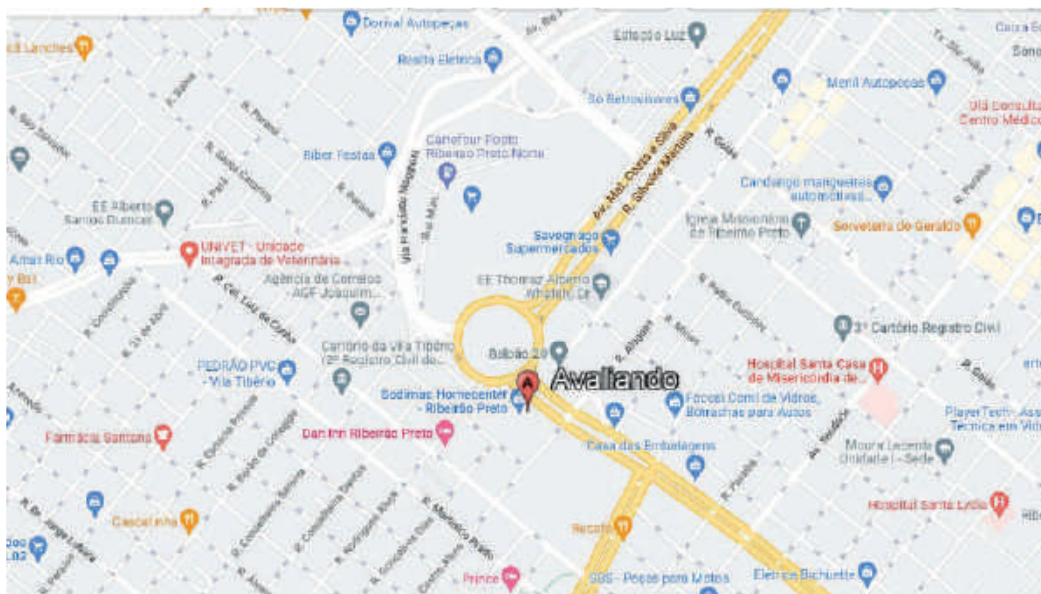
Contrato de locação

Locatário:	Construdecor S/A
Área de Terreno:	n/a
Área Construída:	n/a
Área Privativa:	n/a
Nº de Vagas:	n/a
Data de Início Contrato:	05/01/2016
Valor de Locação:	R\$ 501.878,08
Prazo:	30 anos
Reajuste:	IPCA – base janeiro de 2021
Observação:	O locatário terá direito a revisional a partir do 180 mês de locação (janeiro de 2031)

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ Localizado no centro da cidade;
- ✓ 8,0 km do Aeroporto Estadual Dr. Leite Lopes
- ✓ 5,6 Km do Estádio Santa Cruz – Botafogo FC Euro bike;
- ✓ 6,7 Km do Ribeirão Shopping.
- ✓ 8,5 Km do Shopping Iguatemi.
- ✓ 1,8 Km do Bosque Zoológico Municipal Fábio Barreto.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços / Residencial unifamiliar e multifamiliar.
Densidade de Ocupação:	Horizontal / Alta
Padrão Econômico:	Médio / Médio-Alto
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / universidades ou faculdades / escolas / clubes sociais ou esportivos / hospitais.
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial unifamiliar / Comercial / Prestação de Serviços / Logístico / Institucional – Ensino / Serviços comunitários.
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

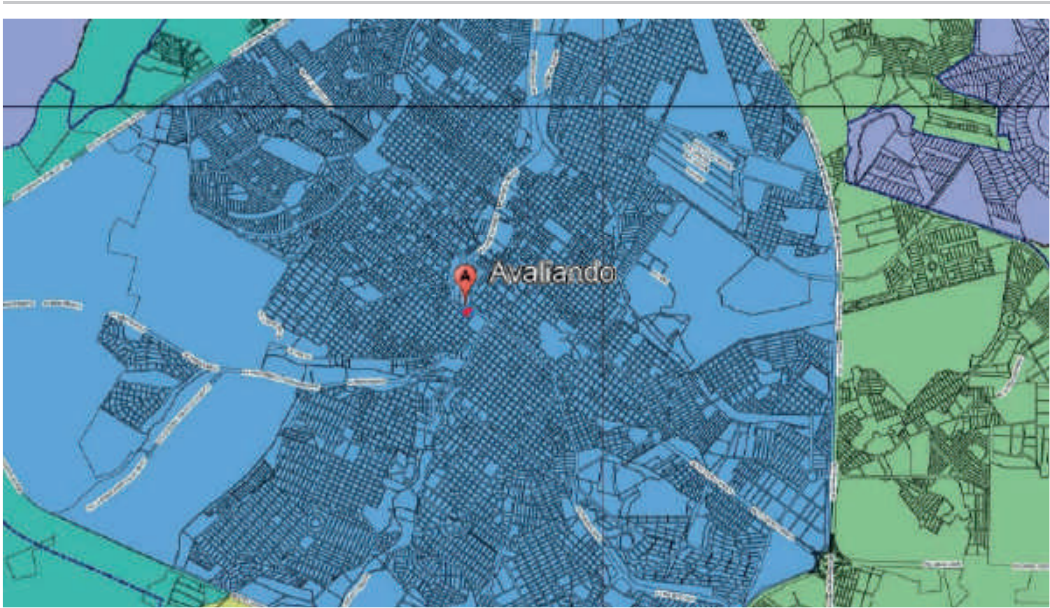
✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	Escolas
Cisterna / Poço Artesiano	Iluminação pública	Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
Esgoto sanitário	Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS

	
Av. Rodrigues Alves	Rua Joaquim Nabuco
	
Rua Castro Alves	Av. Fabio Barreto

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação	Lei nº 2.505, de 2012 – Lei Complementar 2866 de 2018. Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Ribeirão Preto - SP, Plano Diretor	
Zona de Uso - Descrição	ZUP – Zona de Urbanização Preferencial	
T.O. (Taxa de Ocupação)	75%	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,0
	Máximo	4,0
Gabarito	NA. (b) pvtos	
Principais Usos Permitidos	250,00 m²	
Principais Usos Vetados	Comercial, Serviços e Residencial	
Outros	Industrial	

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)
Matrícula	24.538,48	14.666,56
Planta	24.538,46	14.666,66
Adotada em cálculo	24.538,48	14.666,56

n/i - não informado | n/a - não aplicável

Para definição do valor de locação através do método comparativo direto utilizamos a área equivalente do imóvel, apresentada na tabela a seguir:

Item	Área Construída (m²)	Peso	Área Equivalente (m²)
Bloco 1			
Principal	8.776,27	100%	8.776,27
Mezanino	669,91	70%	468,94
Estacionamento coberto	-	-	-
Total	9.446,18	-	9.245,21
Bloco 2			
Oficina	895,00	100%	895,00
Depósito pav. Térreo	838,52	100%	838,52
Mezanino	-	-	-
Estacionamento coberto	97,07	25%	24,27
Guarita	-	-	-
Total	1.830,59	-	1.757,79
Bloco 3			
Principal	3.389,79	100%	3.389,79
Depósito pav. Superior	-	-	-
Ar-condicionado	-	-	-
Estacionamento coberto	-	-	-
Total	3.389,79	-	3.389,79
Total	14.666,56	-	14.392,78

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	92,0m – Rua Rodrigues Alves / 150m – Av. Fábio Barreto
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	4
Superfície / Consistência	Seca, sem relatos de inundações / porém está localizado a beira de um córrego pela Av. Fábio Barreto, o que poderia atingir diretamente o imóvel.
Topografia	Leve declive
Situação	Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimita por muro de alvenaria / por cerca de alambrado com mourões de concreto e tela de arame.

4.2.2. Construção

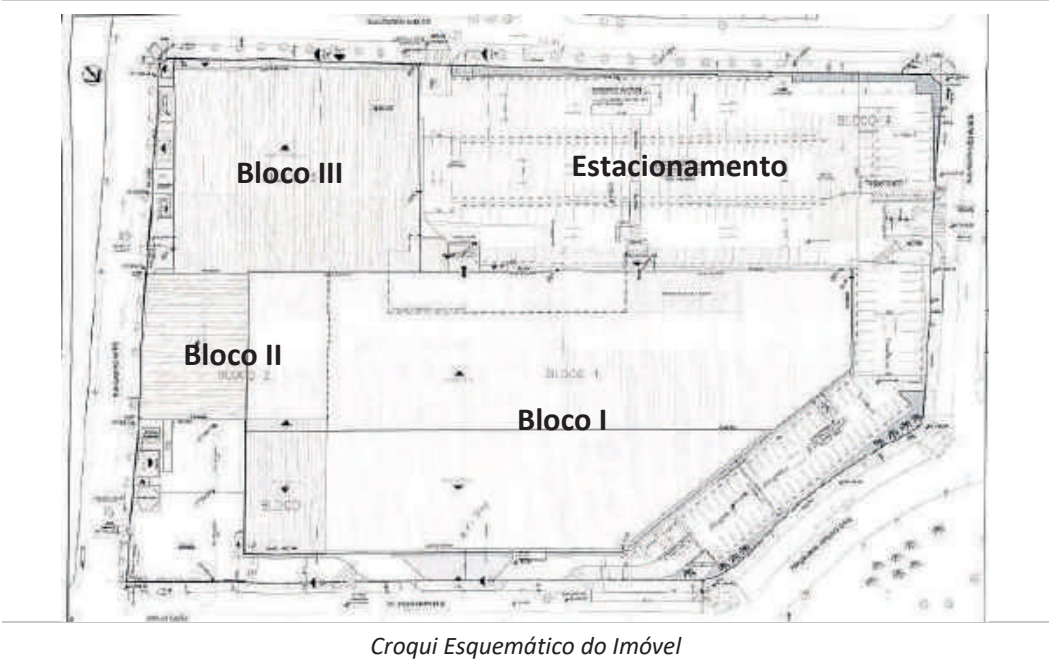


Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	
Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo / Afastada das divisas do terreno / Alinhada às divisas do terreno
Nº de Pavimentos	O salão de vendas possui um Térreo + mezanino
Pé Direito	8,80 m no salão de vendas e 3,30m no Mezanino
Estrutura	Concreto pré-moldado / Metálica
Cobertura	Telha metálica trapezoidal sanduiche 4 águas com lanternim
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Bloco de Concreto e Telha metálica trapezoidal sanduiche
Fachada	Vidraça / Alvenaria com pintura / Telha metálica sanduiche.
Esquadrias e Vidros	Alumínio / Ferro Vidro temperado / Vidro Laminado / Transparente
Estado de Conservação	(C) Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
Vícios de Construção	Sinais Localizados em pontos de infiltração no teto e paredes / Trincas.
Condição Geral das Instalações	Regular / Boa
Idade Estimada	20 anos
Vida Útil Remanescente	40 anos

Composição do Imóvel

O imóvel avaliando é um imóvel comercial, formado por 3 blocos e um estacionamento que são interligados. O croqui a seguir ilustra a disposição da edificação no terreno:



O empreendimento é formado pelos seguintes blocos:

Bloco	Descrição
Bloco I	Galpão de vendas (loja) e Mezanino
Bloco II	Galpão da Expedição
Bloco III	Galpão de Estoque
Estacionamento	Entrada e saída de veículos

São 358 vagas de estacionamento no total 237 médias, 19 grandes, 20 vagas de idoso, 36 vagas de moto e 8 PNE.

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Bloco	Pavimento	Uso
I	Térreo	Salão de Vendas e área de caixa
	Mezanino	Cozinha, Refeitório, Vestiários, salas de descanso e sanitários
II	Térreo	Galpão amplo sem repartições, controle de produtos
III	Térreo	Galpão amplo sem repartições utilizado como estoque de produtos
Estacionamento	Térreo	Entrada e saída de veículos e pedestres

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Bloco	Ambiente	Acabamentos		
		Piso	Parede	Forro / Teto
Bloco I Salão de vendas	Loja	Porcelanato	Massa desempenada Pintada	Telhado aparente
	Mezanino	Porcelanato	Bloco de Concreto Pintado	Modular Eps
	Cozinha e refeitório	Porcelanato e Cimentado Pintado	Cerâmica	Modular de EPS
Bloco II e III	Galpão da Expedição	Concreto Pintado	Bloco de Concreto Pintado	Telhado aparente
	Galpão de Estoque	Concreto Pintado	Bloco de Concreto Pintado e reboque pintado	Telhado aparente

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Características Gerais	▪ Pé Direito 9m na área de vendas loja (sem forro) ▪ Pé Direito 6,3m na Expedição (sem forro) ▪ Pé Direito 8,8m no setor de estoque (sem forro) ▪ Mezanino com capacidade de 350kg/m² ▪ Iluminação artificial e natural por meio de clara boia nos galpões.
Circulação Vertical	▪ Escadas não pressurizadas no salão de vendas para o acesso ao mezanino.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ O acesso a clientes é aberto sem restrições no horário de funcionamento.
Hidráulica	▪ 1 reservatório com capacidade para 50 mil litros, destinado a reserva de incêndio
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo ▪ Hidrantes e extintores ▪ Sprinklers ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais
Gerador	▪ 1 gerador movido a diesel com autonomia de 4 horas e que atende integralmente todo o complexo
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado tipo Duto no Anexo do Bloco I e tipo Split nas salas de informática espalhadas pelo complexo
Estacionamento	▪ 36 vagas para motos, 19 vagas grandes, 237 médias e 28 pequenas ▪ 358 vagas de estacionamento, sendo 20 idosos e 8 PNE

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada do Estacionamento



Vista Parcial da fachada do estacionamento



Pátio de estacionamento utilizado como armazenamento



Acesso principal ao estacionamento



Entrada 02



Pátio de estacionamento



Visão ampla do estacionamento



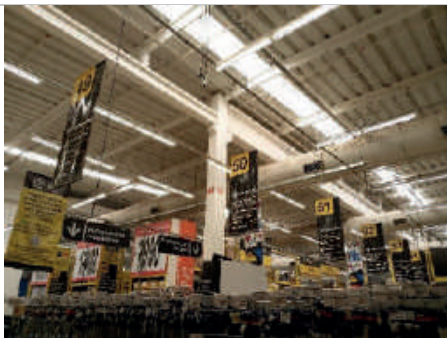
Acesso pela R. Rodrigues Alves



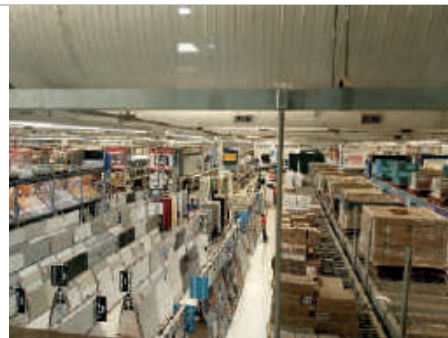
Vista parcial interna do Bloco 3



Vista parcial do Bloco 3



Detalhes interno da estrutura em Pré-Moldado



Vista parcial do mezanino



Refeitório para funcionários



Refeitório para funcionários



Cozinha ao lado do refeitório



Escada de acesso ao mezanino



Corredor de acesso para as salas do mezanino



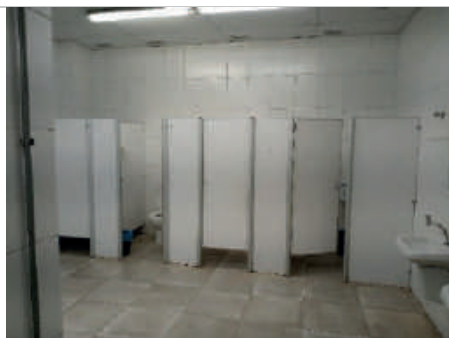
Hall de acesso do mezanino para vestiários e refeitório



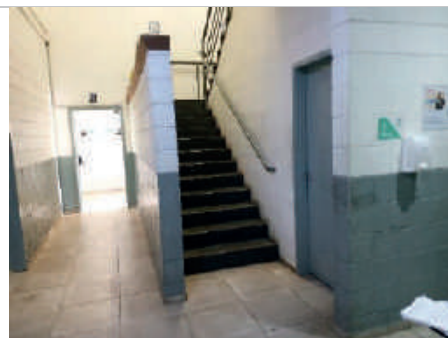
Vestiário no Mezanino



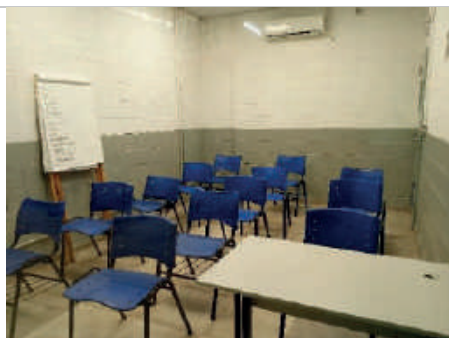
Sala de entretenimento no mezanino



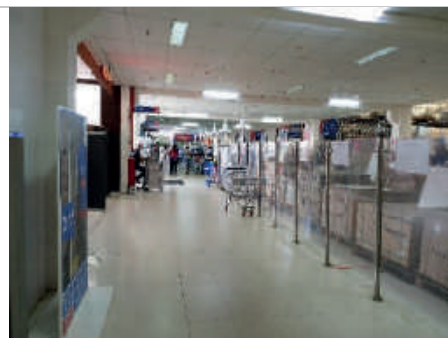
Banheiro aos funcionários no mezanino



Escada de acesso ao mezanino



Sala de treinamento



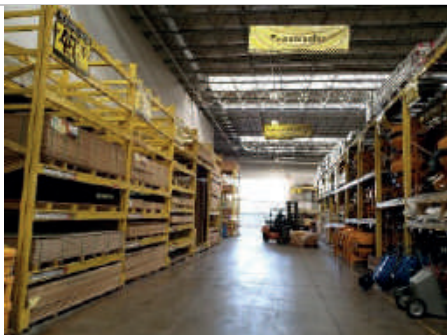
Setor de entrada abaixo do mezanino



Pontos de hidrante do sistema contra incêndio mezanino



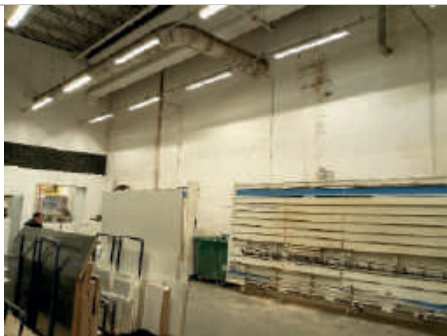
Pontos de hidrante do sistema contra incêndio Loja



Vista parcial do estoque



Acesso ao estoque pela oficina



Oficina



Detalhe da estrutura do estoque



Acesso 02 ao estoque



Portão de acesso direto para o estoque



Banheiro e depósito



Vista parcial da fachada



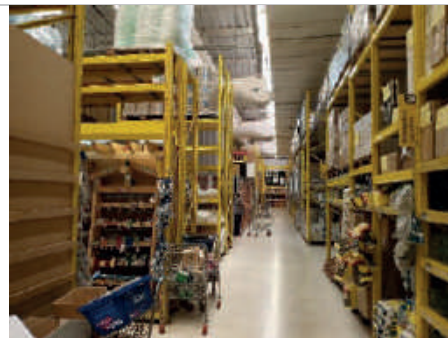
Pátio externo a Expedição



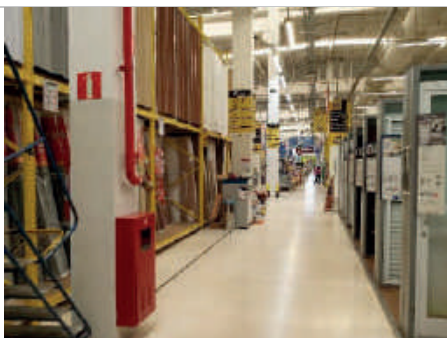
Portão de acesso pela Rua Castro Alves



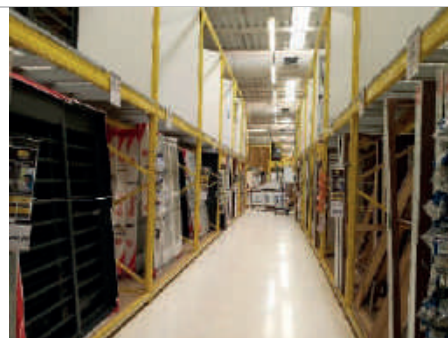
Fachada da Av. Fábio Barreto



Vista parcial interna da loja



Vista parcial interna da loja



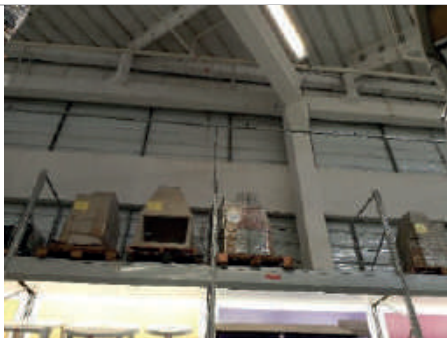
Vista parcial interna da loja



Vista parcial das vigas pré-moldadas



Vista parcial da loja



Detalhes da estrutura em pré-moldado



Setor de Jardinagem



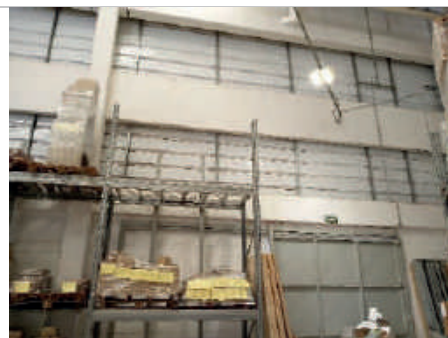
Vista parcial do setor de jardinagem



Detalhe da estrutura do mezanino



Caixa abaixo do mezanino



Vista Parcial da estrutura e fechamento lateral

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Ribeirão Preto / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	650,92 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2021]	720.116 hab.	12.396.372 hab.	38.214 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 34.327.543,84	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per capita [2018]	R\$ 49.425,29	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,800	0,805	0,659
(Fonte: IBGE)			
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Baixa	Para Locação	Média
Demanda	Média	Para Venda	Médio-Baixa
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Industrial / Logística / Comercial
Análise de SWOT			
Pontos Fortes:		Pontos Fracos:	
✓ Construção de qualidade sem concorrentes na região. ✓ Boa localização e acesso.		✓ Não observados.	
Oportunidades:		Ameaças:	
✓ Não identificadas.		✓ Revenda difícil e limitada a poucos investidores.	



5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Segundo análise do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), a recuperação do nível de atividade na economia global após acentuada queda em função da pandemia de COVID-19 foi marcada por quebras nas cadeias produtivas, deslocamento da demanda de serviços para bens e por desequilíbrios no mercado de trabalho. Junto à pressão inflacionária, os bancos centrais de diversos países têm apertado suas políticas gerando impacto nas expectativas de crescimento, que também estão sendo reduzidas devido à nova variante ômicron. O Fundo Monetário Internacional (FMI) reviu a previsão de crescimento do produto interno bruto (PIB) global em 2022 de 4,9% para 4,4%, e o Banco Mundial, de 4,3% para 4,1%.

Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global¹:

- ✓ A subida da inflação ocorrida e da inflação esperada nos mais diversos países, tem levado os seus respectivos bancos centrais a apertarem a política monetária, por meio da retirada de estímulos quantitativos e através da elevação das taxas básicas de juros;
- ✓ Em algumas economias avançadas, como Estados Unidos e países da Europa, a taxa de inflação já atingiu o nível mais alto dos últimos quarenta anos, num contexto de mercado de trabalho com baixo desemprego, alta procura e pressão altista sobre os salários;
- ✓ A China apresenta sinais de desaceleração no ritmo de crescimento, em parte devido à severa política de “Covid Zero” que têm prejudicado o nível de atividade do país e prolongado ainda mais o processo de normalização do suprimento de insumos industriais;
- ✓ A persistente guerra entre Ucrânia e Rússia e os *lockdowns* na China ameaçam a economia mundial que ainda não se recuperou totalmente do choque pandêmico e devem prolongar os atuais problemas nas cadeias produtivas e assim mantendo as restrições de oferta;
- ✓ Como decorrência dos fatores elencados acima as expectativas de crescimento mundial vêm sendo revistas para baixo. Cenários não-otimistas indicam uma recessão norte-americana e europeia em 2022;

¹ Análise realizada com base nos relatórios de mercado da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE, Comitê de Política Monetária – Copom e Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA (janeiro a julho/2022).

- ✓ No Brasil, a combinação da aceleração da inflação, persistentes pressões de *commodities*, cadeias produtivas desreguladas e os danos causados à diversas lavouras temporárias pelos eventos climáticos no início do ano tem levado ao aperto da política monetária no país. Espera-se que para o fim do ano de 2022 a economia desacelere e devolva parte do crescimento observado no primeiro semestre;
- ✓ A implementação da Lei Complementar nº 194 em junho 2022, que passou a considerar bens e serviços essenciais os relativos aos combustíveis, à energia elétrica, às comunicações e ao transporte coletivo, deve contribuir para uma alta menos acentuada dos preços administrados este ano;
- ✓ O ano eleitoral brasileiro também adiciona incertezas ao nosso cenário macroeconômico. Tais incertezas têm se traduzido em uma trajetória de câmbio volátil e com tendência de desvalorização do real.

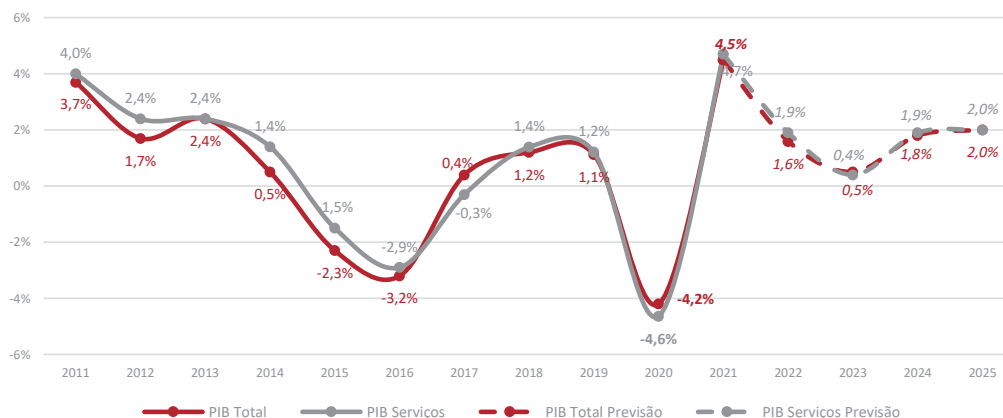
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil. De qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, com a vacinação em massa, fundamentaram a projeção para a tímida retomada econômica do país.

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 apresentou um crescimento do PIB Total de 4,5% após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano. Embora as perspectivas futuras sejam positivas, as projeções para os próximos anos indicam ainda um crescimento lento com PIB Total em torno de 1,59% a.a. em 2022 e entre 0,50% e 2,0% até 2025.

Crescimento do PIB

Previsão em 03/2022

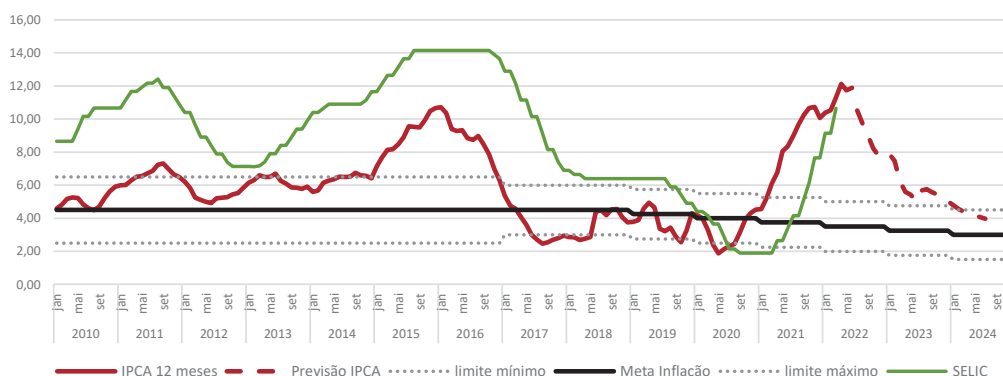


Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – julho/2022

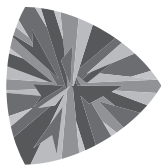
A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se beneficiando diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia, os mesmos choques de oferta que têm afetado a inflação.

Em relação a projeções futuras de taxas de juros, nota-se a pressão inflacionária, com recentes aumentos nos índices de IPCA e taxa SELIC, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020. Atualmente, a SELIC está fixada em 13,25% com previsão de encerrar o ano em 13,75% (Relatório Focus 08/07/2022). O IPCA acumulado dos últimos 12 meses atinge 11,12% em julho de 2022, acima da meta de inflação de 3,50%.

IPCA x SELIC x Meta de Inflação



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – julho/2022

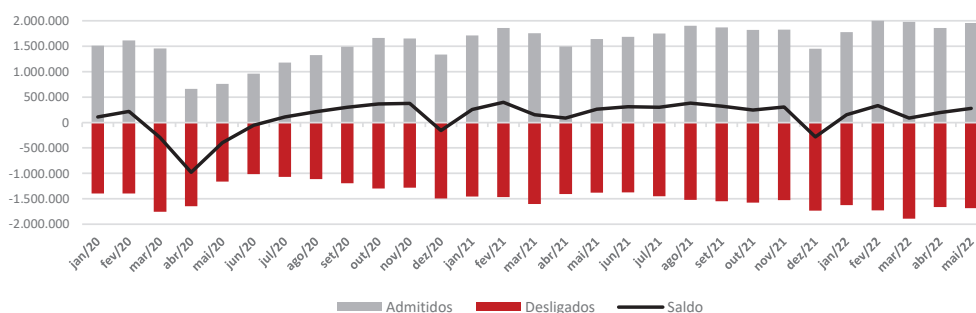


TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda acontecem oscilações, como a sazonalidade de dezembro e nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”.

Saldo de Emprego Celetista - maio de 2022

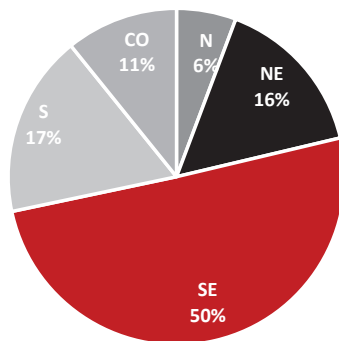


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil –julho/2022

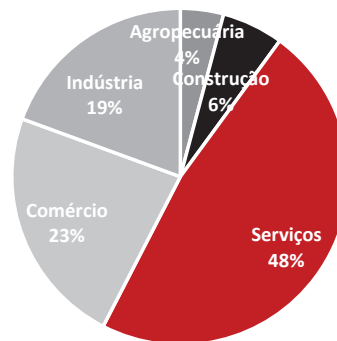
Após este período, o mercado apresentou um saldo positivo de 2,9 milhões de novos postos de trabalhos entre maio de 2021 e maio de 2022, o que é um sinal positivo, mas ainda tímido em relação ao atual nível de desemprego do país que atinge 11,9 milhões de pessoas ou 11% da população, segundo dados do IBGE do 1º trimestre de 2022. No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em maio de 2022, com maior participação da região Sudeste, seguida pelas regiões Sul e Nordeste.

A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.

Novos Postos de Trabalho por Região - Maio/2022



Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Maio/2022

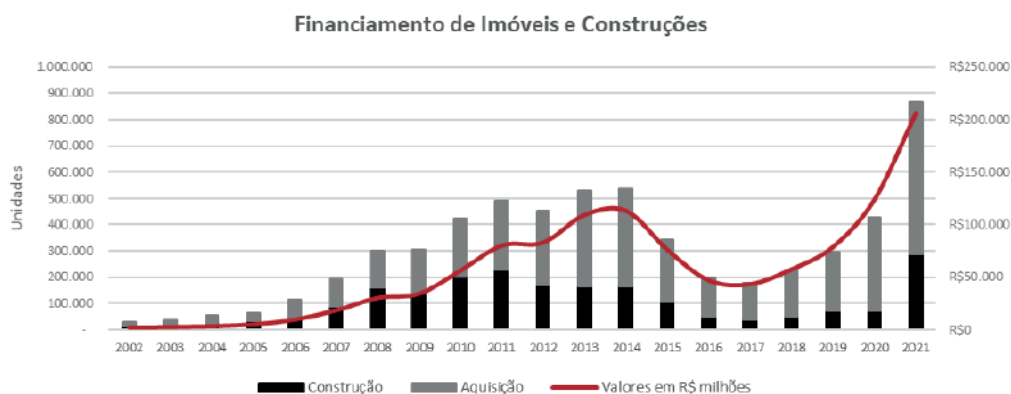


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – julho/2022

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

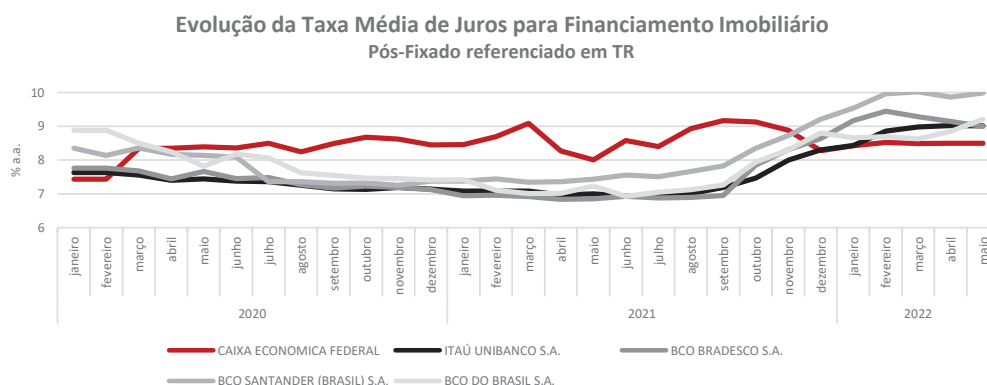
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já o ano de 2021 superou em 104% as unidades financiadas no ano anterior e superou também os patamares atingidos em 2014, atingindo o recorde na série histórica.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil –julho/2022

Porém, as mudanças do cenário econômico e principalmente os aumentos dos insumos têm pressionado os preços de venda para cima. Houve também redução efetiva no poder de compra das famílias devido ao aumento da inflação. A crescente alta das taxas de juros para financiamento imobiliário já é observada desde setembro de 2021 e podem ser observadas no gráfico a seguir.



O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020 e 2021, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – julho/2022

5.2. MERCADO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO

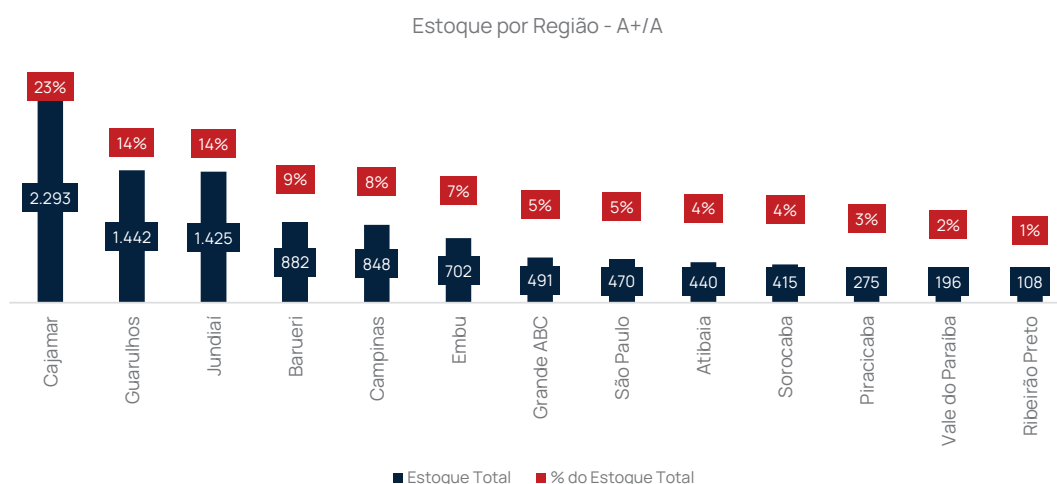
A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos e condomínios logísticos e industriais nas principais regiões do Brasil.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base junho de 2022, uma vez que até o fechamento desse laudo os dados referentes ao 3º trimestre do ano ainda não estão disponíveis.

ESTOQUE

De acordo com o fechamento do 2º trimestre de 2022, o estado de São Paulo tem, hoje, aproximadamente 10 M m² de estoque de alto padrão ou Classe A+/A, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. As regiões analisadas pela Binswanger Brazil no estado são: Atibaia, Barueri, Cajamar, Campinas, Embu, Grande ABC, Guarulhos, Jundiaí, Piracicaba, Ribeirão Preto, São Paulo, Sorocaba e Vale do Paraíba. Ao todo, o mercado é formado por 148 empreendimentos de Classe A+/A, sendo 72 empreendimentos de classe A+, e 76 de classe A.

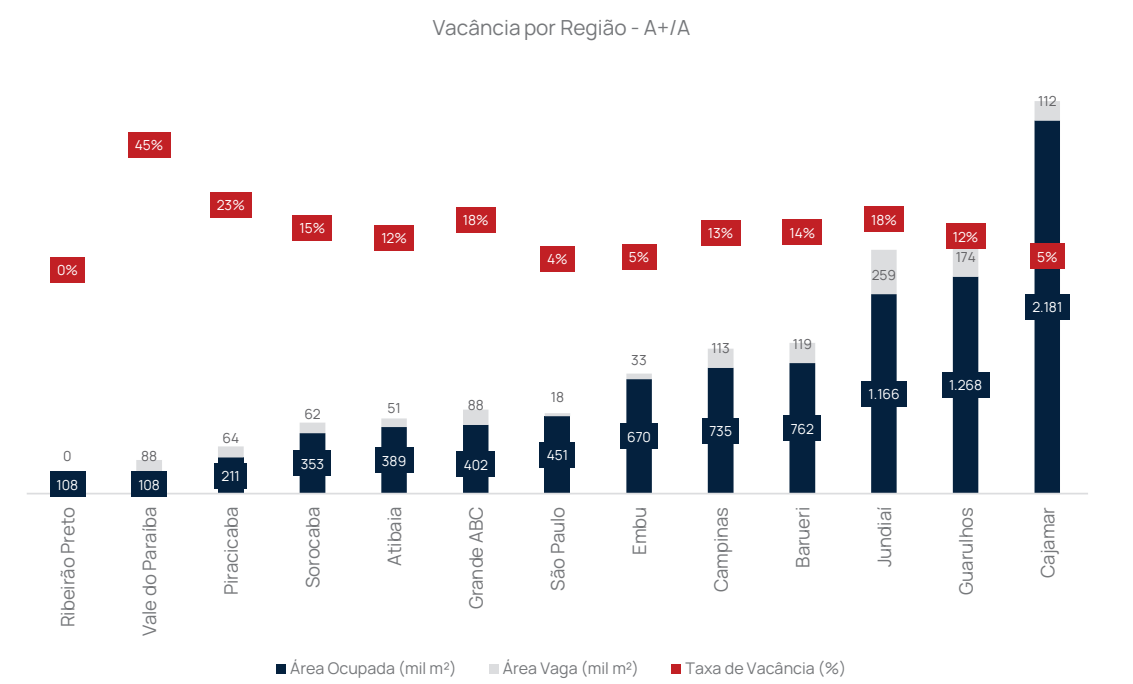
Dentro disso, as regiões de Jundiaí, Campinas e Barueri concentram o maior número de empreendimentos, com respectivos 26, 24 e 19. Em termos de estoque, Cajamar se apresenta com o maior estoque do estado, com 2,3 milhões de m².



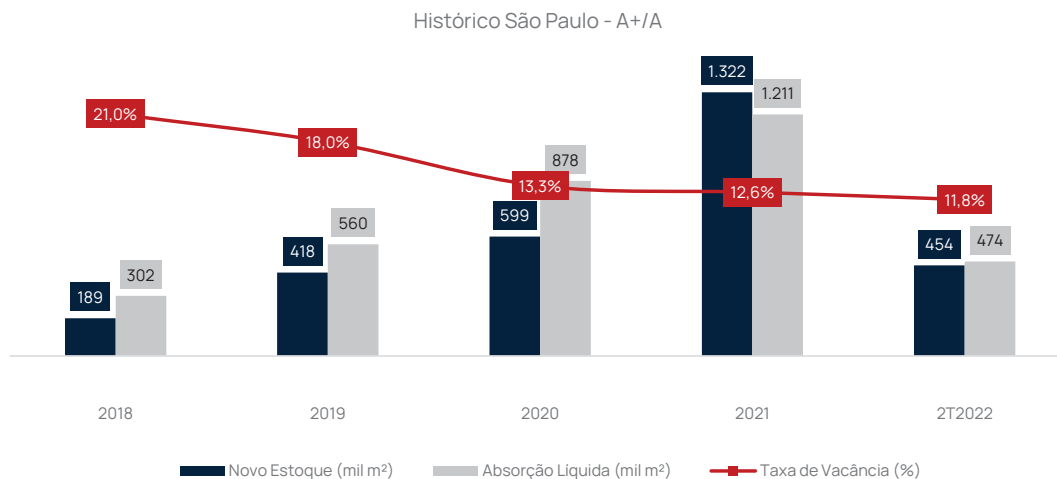
TAXA DE VACÂNCIA

O mercado do estado de São Paulo de empreendimentos logísticos Classe A+/A apresenta hoje uma taxa de vacância de 11,8%. Vale do Paraíba, Piracicaba e Jundiaí apresentam os maiores índices do

mercado, com 44,7%, 23,3% e 18,2%, respectivamente. Em termos de área, Jundiaí apresenta o maior estoque vago, sendo com 259,4 mil m².



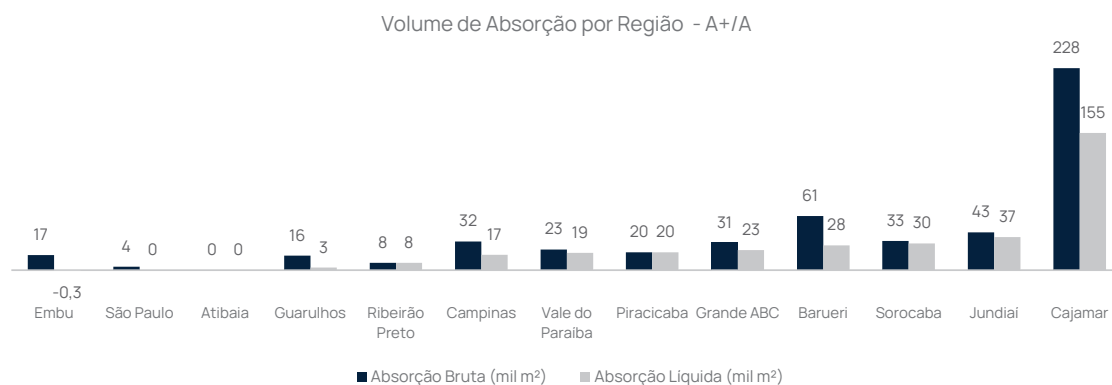
A Taxa de Vacância do mercado de São Paulo está em tendência de queda desde o 2T20, atingindo o menor valor da série histórica no 3T21, com 9,4%. Ela voltou a crescer no trimestre seguinte, momento em que um alto volume de novo estoque não foi totalmente absorvido. Com a vacância em 11,8% no atual trimestre – uma diminuição de 1,7 p.p. em relação ao trimestre passado –, é vista uma normalização dos valores mesmo com a entrega de 330 mil m² de novo estoque, dos quais aproximadamente 54,3% já se encontra locado.



Absorção Líquida

São Paulo fechou o segundo trimestre de 2022 com absorção líquida de 342 mil m², ao que acumula 474 mil m² para o ano. Este valor ainda é menor do que o volume visto nos últimos dois trimestres de 2021, ambos na ordem de 400 mil m² absorvidos. O contexto denota certo arrefecimento da entrega de novo estoque e da locação de estoque existente em São Paulo. O valor é marcado pela devolução de 30 mil m² do empreendimento Bresco Osasco pela 99 Táxi, que ocupou o galpão durante um trimestre, e pela devolução de 69 mil m² do empreendimento Prologis Cajamar II.

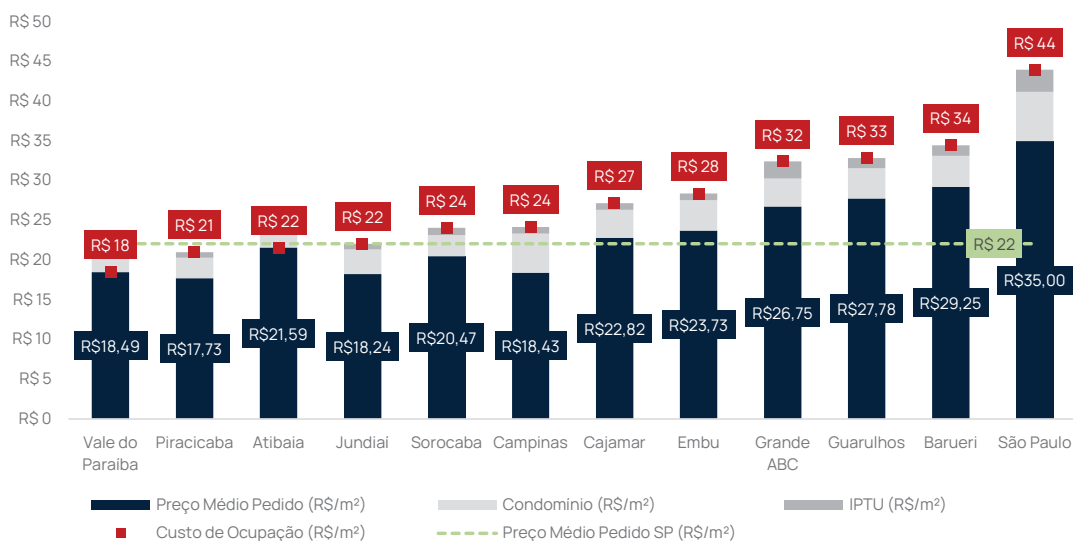
Em relação ao acumulado de 1,11M m² no ano de 2021 – o maior valor atingido na série histórica –, os grandes volumes absorvidos na categoria logística seguem a tendência gerada pela pandemia de Covid-19 nos hábitos de consumo da população desde 2020. A valorização das compras pela internet e varejo online estimularam a ocupação de grandes empresas destes segmentos, principais responsáveis pelas locações de estoque nos últimos trimestres.

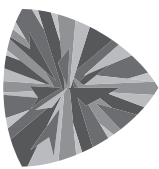


CUSTOS DE OCUPAÇÃO

A média do custo de ocupação em empreendimentos Classe A+/A no mercado de São Paulo fechou o 2º trimestre de 2022 em R\$26,82/m²/mês, indicando um aumento de R\$2,13 em relação ao trimestre anterior. Entre as regiões do mercado, São Paulo se sobressai atingindo o valor de R\$43,97/m², seguido de Barueri, Guarulhos e Grande ABC, com R\$34,47/m², R\$32,86/m² e R\$32,42/m², respectivamente. Em contraponto, os mercados de Vale do Paraíba e Piracicaba têm as médias mais baixas: R\$18,49/m² e R\$21,00/m², respectivamente. Com relação ao preço pedido, cuja média do estado encontra-se em R\$22,07/m², São Paulo se destaca com o valor de R\$35,00/m², seguido do Grande ABC, com R\$29,25/m².

Custo de Ocupação por Região - A+/A



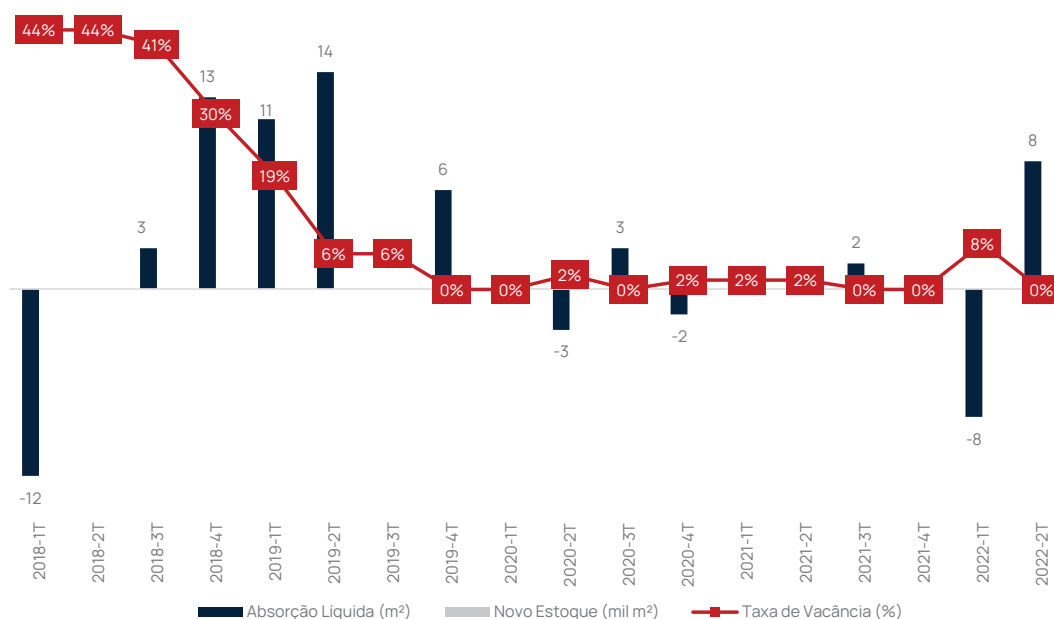


DETALHE REGIÃO RIBEIRÃO PRETO A+/A

O gráfico a seguir ilustra o comportamento trimestral de absorção líquida, entrega de novo estoque e taxa de vacância do segmento Classe A+/A na região de Ribeirão Preto. Atualmente, a região conta com 108 mil m² de estoque A+/A, a menor entre as regiões de São Paulo. Com taxa de vacância zerada, Ribeirão Preto é a única região que não apresenta estoque vago no estado. Essa tendência de baixa vacância vem se observando na região desde o segundo trimestre de 2019, quando o mercado atingiu 6% de vacância. Mantendo-se em níveis baixos desde então, os resultados de absorção líquida dependem exclusivamente da existência de área vaga e, tendo isso em vista, percebe-se como a região é capaz de absorver rapidamente o estoque vago que chega a mercado.

Com apenas 2 empreendimentos, o BTLG Ribeirão Preto e o HGLG Ribeirão Preto, a região surgiu com essas duas entregas no 1T de 2014, não apresentando novos empreendimentos desde então. A próxima entrega está prevista somente para o primeiro trimestre de 2024, favorecendo a manutenção da vacância a patamares baixos.

Histórico Ribeirão Preto- A+/A



6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã-Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.



MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.



DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Engº Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis comerciais, industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – EMPREENDIMENTO PRONTO

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544
Escritório Simples sem elevador	3,378	3,753	4,013
Escritório Simples com elevador	3,742	4,158	4,573
Escritório Médio sem elevador	4,014	4,33	4,763
Escritório Médio com elevador	4,745	5,273	5,767
Escritório Superior sem elevador	5,206	5,784	6,363
Escritório Superior com elevador	5,768	6,371	7,072
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722
Escritório Luxo	9,935	10,376	
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de

conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	18,37	21,61	24,85

Devido à falta de imóveis com características semelhantes na região e à qualidade dos acessos ao imóvel, adotamos o valor máximo como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:	
Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 24,85
A = Área construída equivalente (m²)	14.392,78 m²
V = Valor Total	R\$ 357.660,69
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 358.000,00
A = Área construída (m²)	14.666,56 m²
Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área construída (m²))	R\$ 24,41

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor de Mercado para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (out/22 – dez/22) (R\$)	Valor Unitário Atual (out/22 – dez/22) (R\$/m²)	Valor da Locação Pós Reajuste em Jan/23 (R\$)	Valor Unitário Pós Reajuste em Jan/23 (R\$/m²)
Construdecor	05/01/12	05/01/2021	05/01/2051	501.878,08	34,22	550.425,78	37,53

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação de mercado atual:** R\$24,41/m², de acordo com o Método Comparativo Direto.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 3% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado a partir do mês 180 (janeiro de 2031).
- **Valor de locação após revisional:** considerando o valor de locação de mercado atual e a valorização adotada, o valor de locação após a revisional em janeiro de 2031 será de R\$ 30,92/m².
- **Período de análise:** 120 meses de operação.
- **Período do contrato:** o contrato tem duração de 30 anos, no entanto, para esta avaliação,

utilizou-se somente 120 meses.

- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3,0% sobre o valor de venda do imóvel.
- **IPTU:** R\$ 1,36/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **Inadimplência Constante:** Não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** Como o empreendimento está em construção, terá garantia de obra de 5 anos após a entrega da obra, portanto, até esta data, o custo do FRA não será considerado e após este período estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,75% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

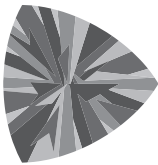
Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 75.469.000,00	Setenta e Cinco Milhões, Quatrocentos e Sessenta e Nove Mil Reais

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:





Identificação Avaliando: Construdecor													
	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas													
Receita de Locação Corrigida			6.459.466	6.605.109	6.605.109	6.605.109	6.605.109	6.605.109	6.605.109	6.605.109	5.829.841	5.442.207	63.967.280
Desconto de locação			6.459.466	6.605.109	6.605.109	6.605.109	6.605.109	6.605.109	6.605.109	6.605.109	5.829.841	5.442.207	63.967.280
Carência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas													
Comissão de locação			(96.892)	(99.077)	(99.077)	(99.077)	(99.077)	(99.077)	(99.077)	(99.077)	(87.448)	(81.633)	(959.509)
Condomínio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			(64.595)	(66.051)	(66.051)	(66.051)	(66.051)	(66.051)	(66.051)	(66.051)	(58.298)	(54.422)	(639.673)
Gestão de contrato			(32.297)	(33.026)	(33.026)	(33.026)	(33.026)	(33.026)	(33.026)	(33.026)	(29.149)	(27.211)	(319.836)
Capex / Investimentos			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receta líquida operacional													
Valor de Venda			6.362.574	6.506.033	6.506.033	6.506.033	6.506.033	6.506.033	6.506.033	6.506.033	5.742.394	5.360.574	63.007.771
Comissão de venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	72.328.692	72.328.692
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.169.861)	(2.169.861)
Valor residual													
VPL (Valor Presente Líquido)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.158.831	70.158.831
(75.468.990)													
Fluxo de caixa													
Fluxo de caixa			6.362.574	6.506.033	6.506.033	6.506.033	6.506.033	6.506.033	6.506.033	6.506.033	5.742.394	75.519.405	133.166.602
Fluxo de caixa acumulado			6.362.574	12.868.607	19.374.640	25.880.672	32.386.705	38.892.738	45.398.770	51.904.803	57.647.197	133.166.602	133.166.602

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

- A taxa de desconto será variada de – 2,00% a + 2,00%;
- O valor de locação será variado de – 20% a + 20%;

Análise de sensibilidade											
			Limites de sensibilidade		Escala		Variação				
Locação			-20,00%	20,00%	5,00%		0,0%				
Taxa de desconto (%a.a.)			-2,00%	2,00%	0,50%		0,0%				
Taxa de capitalização (%a.a)			-20,00%	25,00%	5,00%		0,0%				

Taxa de desconto	Valor de locação - Consolidado										
	19,53	20,75	21,97	23,19	24,41	25,63	26,85	28,07	29,29		
	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	6,25%	-2,00%	77.017.246	79.186.180	81.355.113	83.524.047	85.692.981	87.861.915	90.030.848	92.199.782	94.368.716
	6,75%	-1,50%	74.680.914	76.751.298	78.821.683	80.892.067	82.962.451	85.032.836	87.103.220	89.173.604	91.243.989
	7,25%	-1,00%	72.445.322	74.422.069	76.398.815	78.375.561	80.352.307	82.329.054	84.305.800	86.282.546	88.259.293
	7,75%	-0,50%	70.305.402	72.193.155	74.080.909	75.968.662	77.856.416	79.744.169	81.631.923	83.519.676	85.407.430
	8,25%	0,00%	68.256.368	70.059.524	71.862.679	73.665.834	75.468.990	77.272.145	79.075.300	80.878.456	82.681.611
	8,75%	0,50%	66.293.703	68.016.419	69.739.135	71.461.851	73.184.567	74.907.282	76.629.998	78.352.714	80.075.430
	9,25%	1,00%	64.413.138	66.059.351	67.705.564	69.351.777	70.997.989	72.644.202	74.290.415	75.936.628	77.582.841
	9,75%	1,50%	62.610.640	64.184.077	65.757.514	67.330.950	68.904.387	70.477.824	72.051.260	73.624.697	75.198.134
	10,25%	2,00%	60.882.398	61.957.084	63.436.009	64.914.934	66.393.859	67.872.784	69.351.709	70.830.634	72.309.559

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a)										
	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	100,00%	105,00%	110,00%	115,00%	120,00%		
	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	6,25%	-2,00%	95.259.038	92.445.492	89.944.562	87.706.888	85.692.981	83.870.875	82.214.415	80.701.995	79.315.609
	6,75%	-1,50%	92.089.776	89.405.269	87.019.040	84.883.994	82.962.451	81.223.913	79.643.424	78.200.369	76.877.568
	7,25%	-1,00%	89.062.933	86.500.984	84.223.697	82.186.123	80.352.307	78.693.141	77.184.807	75.807.633	74.545.224
	7,75%	-0,50%	86.171.173	83.725.656	81.551.863	79.606.891	77.856.416	76.272.653	74.832.868	73.518.282	72.313.244
	8,25%	0,00%	83.407.578	81.072.699	78.997.251	77.140.271	75.468.990	73.956.877	72.582.230	71.327.117	70.176.597
	8,75%	0,50%	80.765.622	78.535.900	76.553.925	74.780.578	73.184.567	71.740.556	70.427.819	69.229.233	68.130.529
	9,25%	1,00%	78.239.145	76.109.393	74.216.281	72.522.443	70.997.989	69.618.722	68.364.842	67.219.995	66.170.552
	9,75%	1,50%	75.822.331	73.787.642	71.979.029	70.360.796	68.904.387	67.586.683	66.388.771	65.295.025	64.292.424
	10,25%	2,00%	73.509.689	71.565.416	69.837.172	68.290.849	66.899.158	65.640.009	64.495.328	63.450.185	62.492.137



8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR	(Renda	-	R\$ 75.469.000,00	Setenta e Cinco Milhões, Quatrocentos e Sessenta e
VENDA	Fluxo Caixa)			Nove Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas						Área construída equivalente (m²)
			Área de Terreno (m²)	Área construída (m²)	Térreo	Mezanino	SS / Estac. Interno	Estac. Externo	
Aval.	Praça Amin Antônio Calil, s/n	100	24.538,48 m²	14.666,56 m²	13.899,58 m²	669,91 m²	97,07 m²	-	14.392,78 m²
1	Rua Uruguai, 2696	70	6.300,00 m²	5.125,00 m²	4.562,50 m²	562,50 m²	-	-	4.956,25 m²
2	Rua Américo Brasiliense, 730	100	1.400,00 m²	3.000,00 m²	1.000,00 m²	1.000,00 m²	1.000,00 m²	200,00 m²	2.000,00 m²
3	Av. Independência, 5000	80	2.240,00 m²	2.755,00 m²	1.300,00 m²	1.455,00 m²	-	1.500,00 m²	2.693,50 m²
4	Duque de Caxias x Rua Tibiriçá	100	1.100,00 m²	2.270,00 m²	725,00 m²	725,00 m²	820,00 m²	-	1.437,50 m²
5	Rua Barão do Amazonas, 1268	100	1.055,00 m²	1.000,00 m²	850,00 m²	150,00 m²	-	205,00 m²	1.006,25 m²

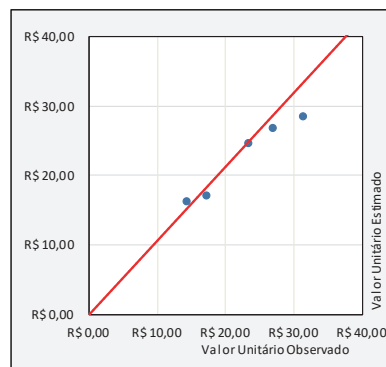
Construções						Contato		
Item	Idade	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	10 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (+)	294	-	-	-
1	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	-	KHOUSE	-	(16) 3637-2693 / (16) 99759-9447
2	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório médio c/ elev (-)	60	Galeria	Ary	(16) 98165-6714
3	15 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev (+)	65	J Santos Administração	-	(16) 99353-1739
4	20 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev (+)	34	Nosralla Negócios	Ricardo	(16) 99464-5155
5	10 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão simples	0	Facilita Invest	Clau	(16) 99616-4554

Cálculo

Item	Área construída equivalente (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	4.956,25 m²	R\$ 95.100,00	0,90	R\$ 17,27/m²	1,214	1,000	1,049	1,263	R\$ 21,81/m²
2	2.000,00 m²	R\$ 60.000,00	0,90	R\$ 27,00/m²	1,000	0,697	1,110	0,807	R\$ 21,79/m²
3	2.693,50 m²	R\$ 70.000,00	0,90	R\$ 23,39/m²	1,125	0,696	1,049	0,870	R\$ 20,35/m²
4	1.437,50 m²	R\$ 50.000,00	0,90	R\$ 31,30/m²	1,000	0,696	1,084	0,780	R\$ 24,42/m²
5	1.006,25 m²	R\$ 16.000,00	0,90	R\$ 14,31/m²	1,000	1,332	1,045	1,376	R\$ 19,70/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída equivalente (m²)	14.392,78 m²
Graus de liberdade:	4	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 2,49/m²	Padrão:	galpão médio (+)
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 20,37/m²		
Média:	R\$ 21,61/m²		
Limite superior:	R\$ 22,86/m²		
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 19,70/m²		
Valor máximo:	R\$ 24,42/m²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 18,37/m²	R\$ 18,37/m²	
Média:	R\$ 21,61/m²	R\$ 21,61/m²	
Limite superior:	R\$ 24,85/m²	R\$ 24,85/m²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1

* 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 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

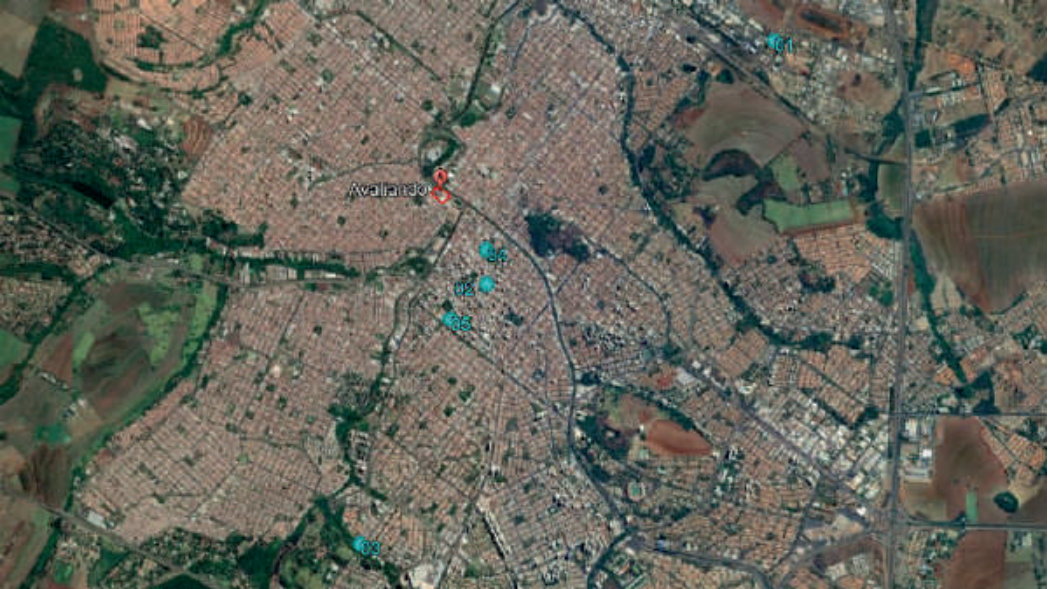
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Consolidado													
Total													
VPL	31-ago-22												
Período		Receita							Despesas				
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Venda	Total de receitas		Comissão de venda	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
set-22	0	100%	0,00	1,000	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
out-22	1	100%	34,22	1,000	34,22	0	501.878	0	-5.019	-2.509	-7.528	494.350	494.350
nov-22	2	100%	34,22	1,000	34,22	0	501.878	0	-5.019	-2.509	-7.528	494.350	494.350
dez-22	3	100%	34,22	1,000	34,22	0	501.878	0	-5.019	-2.509	-7.528	494.350	494.350
jan-23	4	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
fev-23	5	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mar-23	6	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
abr-23	7	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mai-23	8	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jun-23	9	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jul-23	10	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
ago-23	11	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
set-23	12	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
out-23	13	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
nov-23	14	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
dez-23	15	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jan-24	16	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
fev-24	17	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mar-24	18	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
abr-24	19	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mai-24	20	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jun-24	21	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jul-24	22	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
ago-24	23	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
set-24	24	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
out-24	25	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
nov-24	26	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
dez-24	27	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jan-25	28	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
fev-25	29	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mar-25	30	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
abr-25	31	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mai-25	32	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jun-25	33	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jul-25	34	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
ago-25	35	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
set-25	36	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
out-25	37	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
nov-25	38	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
dez-25	39	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jan-26	40	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
fev-26	41	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mar-26	42	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
abr-26	43	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mai-26	44	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jun-26	45	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jul-26	46	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
ago-26	47	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
set-26	48	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
out-26	49	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
nov-26	50	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
dez-26	51	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jan-27	52	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
fev-27	53	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mar-27	54	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
abr-27	55	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
mai-27	56	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jun-27	57	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
jul-27	58	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
ago-27	59	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169
set-27	60	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	542.169



Consolidado													
Total							72.328.692	136.295.972	-2.169.861	-639.673	-319.836	-3.129.370	133.166.602
VPL		31-ago-22					32.736.448	77.116.788	-982.093	-443.803	-221.902	-1.647.799	75.468.990
Período		Receita						Despesas					
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Venda	Total de receitas	Comissão de venda	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
out-27	61	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
nov-27	62	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
dez-27	63	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jan-28	64	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
fev-28	65	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
mar-28	66	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
abr-28	67	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
mai-28	68	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jun-28	69	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jul-28	70	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
ago-28	71	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
set-28	72	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
out-28	73	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
nov-28	74	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
dez-28	75	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jan-29	76	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
fev-29	77	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
mar-29	78	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
abr-29	79	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
mai-29	80	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jun-29	81	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jul-29	82	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
ago-29	83	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
set-29	84	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
out-29	85	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
nov-29	86	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
dez-29	87	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jan-30	88	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
fev-30	89	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
mar-30	90	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
abr-30	91	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
mai-30	92	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jun-30	93	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jul-30	94	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
ago-30	95	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
set-30	96	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
out-30	97	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
nov-30	98	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
dez-30	99	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
jan-31	100	100%	37,53	1,000	37,53	0	550.426	0	-5.504	-2.752	-8.256	542.169	
fev-31	101	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
mar-31	102	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
abr-31	103	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
mai-31	104	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
jun-31	105	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
jul-31	106	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
ago-31	107	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
set-31	108	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
out-31	109	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
nov-31	110	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
dez-31	111	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
jan-32	112	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
fev-32	113	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
mar-32	114	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
abr-32	115	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
mai-32	116	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
jun-32	117	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
jul-32	118	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
ago-32	119	100%	24,41	1,267	30,92	0	453.517	0	-4.535	-2.268	-6.803	446.715	
set-32	120	100%	24,41	1,267	30,92	72.328.692	72.782.209	-2.169.861	-4.535	-2.268	-2.176.664	70.605.545	

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado
Pontuação							11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.



ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

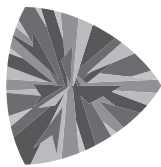
Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório.

Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.



ANEXO X

CARTA DE APROVAÇÃO DA OFERTA SECUNDÁRIA



DocuSign Envelope ID: 1C42768C-2FA1-437D-9FFB-A8545C142700

COMUNICADO VENDA COTAS OFERTA SECUNDÁRIA

São Paulo, 26 de setembro de 2022

À
VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Ref.: Operação para Venda das Cotas do VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário

Prezados Senhores,

Nós, **FERNANDO BOCCHINO FERRARI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.732.822-1/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 177.831.158-02, residente e domiciliado na Avenida 9 de julho, 3315, Apto. 174, Centro, Jundiaí, SP, CEP 13208-056 ("**Fernando**"); (ii) **JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 10894742-5 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 092.798.377-02, com endereço comercial na Avenida Borges de Medeiros, 633/205, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-041 ("**João**"); (iii) **PAULO DE TARSO DO NASCIMENTO MAGALHÃES**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.147.688-9/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 183.555.688-42, com endereço comercial na Rua Cerro Corá, 585, Cj. 209, Vila Romana, São Paulo, SP, CEP 05061-150 ("**Paulo**"); (iv) **RODRIGO MUNIZ BARRETO COTTA**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.632.844-4 DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 104.727.167-27, residente e domiciliado na Rua Timoteo da Costa, 475, Apto. 401, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.450-130 ("**Rodrigo**"); e (v) **TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.087.372 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 196.583.908-89, residente e domiciliado na Av. Sans Souci, 120, Village Sans Souci, Valinhos, SP, CEP 13.278-230 ("**Tasso**") (em conjunto "**Cotistas**"), na qualidade de cotistas do VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.691.520/0001-00 ("**Fundo**"), informamos nossa intenção de venda das cotas detidas por nós ("**Cotas Ofertantes**") por meio de oferta pública secundária ("**Operação**"), a ser realizada concomitantemente à oferta pública primária de cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo.

As Cotas Ofertantes objeto a Operação são as seguintes:

Cotista	Cotas Detidas	Cotas (% total)	Cotas a Serem Alienadas	Cotas Remanescentes
Fernando Bocchino Ferrari	3.559	2,50%	1.420	2.139
João José de Araújo Pereira Pavel	9.070	6,36%	2.447	6.623
Paulo de Tarso do Nascimento Magalhães	47.699	33,46%	47.390	309
Rodrigo Muniz Barreto Cotta	9.070	6,36%	2.447	6.623
Tasso Luiz Pereira da Silva	73.151	51,32%	21.807	51.344
Cotas	142.549	100,00%	75.511	67.038

Considerando nossa intenção de alienar nossas cotas via oferta pública secundária, confirmamos que cumprimos todas as regras de conduta previstas na regulamentação do mercado de capitais, incluindo as regras relacionados ao período de silêncio, bem como nos comprometemos a assinar os documentos relativos à Operação.

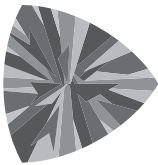
Atenciosamente,


FERNANDO BOCCHINO FERRARI

JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL

PAULO DE TARSO DO NASCIMENTO MAGALHÃES

101259749.1 20-ago-20 13:48



DocuSign Envelope ID: 1C42768C-2FA1-437D-9FFB-A8545C142700

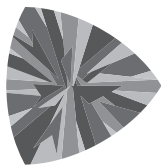
DocuSign Envelope ID: 1C42768C-2FA1-437D-9FFB-A8545C142700
Assinado por: RODRIGO MUNIZ BARRETO GOMES
CPF: 1407316127
Colaboração de Assinatura: RODRIGO MUNIZ BARRETO GOMES
RODRIGO MUNIZ BARRETO GOMES

DocuSign Envelope ID: 1C42768C-2FA1-437D-9FFB-A8545C142700
Assinado por: TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA
CPF: 1407316127
Colaboração de Assinatura: TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA
TASSO LUIZ PEREIRA DA SILVA

Testemunhas:

Nome: _____
CPF: _____

Nome: _____
CPF: _____



Certificate Of Completion

Envelope Id: 1C42768C2FA1437D9FFBA8545C142700
 Subject: Please DocuSign: Carta de Aceitação - FII EVBI - TCMB 26092022 Versão 02.docx
 Source Envelope:
 Document Pages: 2
 Certificate Pages: 5
 AutoNav: Enabled
 EnvelopeId Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)

Status: Completed

Envelope Originator:
 Anna Carolina Rico de Lima
 201 Bishopsgate
 London, . EC2M3AF
 ARico@mayerbrown.com
 IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original
 9/26/2022 7:57:13 AM

Holder: Anna Carolina Rico de Lima
 ARico@mayerbrown.com

Location: DocuSign

Signer Events

Fernando Bocchino Ferrari
 fer.bferrari@hotmail.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC VALID RFB v5

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 191.96.4.67

Timestamp

Sent: 9/26/2022 8:00:12 AM
 Resent: 9/26/2022 9:02:16 AM
 Resent: 9/26/2022 9:37:54 AM
 Resent: 9/26/2022 10:50:12 AM
 Resent: 9/26/2022 11:51:08 AM
 Resent: 9/26/2022 12:38:27 PM
 Resent: 9/26/2022 1:30:30 PM
 Resent: 9/26/2022 1:33:45 PM
 Viewed: 9/26/2022 3:43:08 PM
 Signed: 9/26/2022 3:44:10 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/26/2022 10:13:17 AM
 ID: de46a0f5-b87e-4b63-8875-6855d003fe19

JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL

jjpavel@gss-companies.com

Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC Certisign RFB G5



Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 201.76.178.23

Sent: 9/26/2022 8:00:12 AM
 Resent: 9/26/2022 9:02:17 AM
 Resent: 9/26/2022 9:37:55 AM
 Resent: 9/26/2022 10:50:13 AM
 Resent: 9/26/2022 11:51:08 AM
 Resent: 9/26/2022 12:38:27 PM
 Viewed: 9/26/2022 12:39:58 PM
 Signed: 9/26/2022 1:09:33 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/26/2022 8:57:34 AM
 ID: 538de352-8f87-4fe1-815f-f1cddbda3256

juliana Hitomi Yassuda Katagui

jjassuda@vbirealestate.com

Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

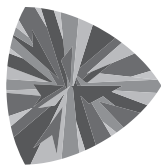


Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 179.95.156.112

Sent: 9/26/2022 8:00:18 AM
 Resent: 9/26/2022 9:02:19 AM
 Resent: 9/26/2022 9:37:56 AM
 Resent: 9/26/2022 10:50:14 AM
 Resent: 9/26/2022 11:51:09 AM
 Resent: 9/26/2022 12:38:29 PM
 Viewed: 9/26/2022 1:09:05 PM
 Signed: 9/26/2022 1:09:12 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

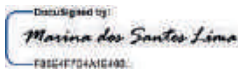
Accepted: 9/26/2022 1:09:05 PM
 ID: 0b165e9d-0f11-4b89-9cb6-18f52e1edf2e



Signer Events

Marina dos Santos Lima
mlima@vbirealestate.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature


Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 189.14.83.169

Timestamp

Sent: 9/26/2022 8:00:17 AM
Viewed: 9/26/2022 8:17:59 AM
Signed: 9/26/2022 8:18:14 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 9/26/2022 8:17:59 AM
ID: 831cc813-7fc7-4731-af17-63f7126a51a7

Paulo de Tarso do Nascimento Magalhães
p.magalhaes@femadv.com.br
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate



Sent: 9/26/2022 8:00:15 AM
Viewed: 9/26/2022 8:26:30 AM
Signed: 9/26/2022 8:27:16 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC ONLINE RFB v5

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 179.209.46.63

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 9/26/2022 8:26:30 AM
ID: de42b092-0b13-469a-9d21-92232f8e6d4c

Rodrigo Muniz Barreto Cotta
RCotta@gss-companies.com
CFO



Sent: 9/26/2022 8:00:13 AM
Resent: 9/26/2022 9:02:21 AM
Resent: 9/26/2022 9:37:57 AM
Resent: 9/26/2022 10:50:15 AM
Resent: 9/26/2022 11:51:11 AM
Resent: 9/26/2022 12:38:30 PM
Viewed: 9/26/2022 12:47:46 PM
Signed: 9/26/2022 12:47:46 PM

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC ONLINE RFB v5

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 201.76.178.23

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 9/26/2022 12:35:17 PM
ID: b5f6c65e-07f7-4f78-b787-fd91e3672e1a

Tasso Luiz Pereira da Silva
tasso@tpsa.com.br
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate



Sent: 9/26/2022 8:00:15 AM
Viewed: 9/26/2022 8:21:34 AM
Signed: 9/26/2022 8:22:18 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 179.93.149.238

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 9/26/2022 8:21:34 AM
ID: e5d7422a-7fd7-4950-b227-f23e1e814afb

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

Carbon Copy Events

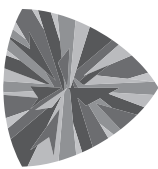
Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp



Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/26/2022 8:00:19 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/26/2022 8:21:34 AM
Signing Complete	Security Checked	9/26/2022 8:22:18 AM
Completed	Security Checked	9/26/2022 3:44:17 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM

Parties agreed to: Fernando Bocchino Ferrari, JOÃO JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA PAVEL, Juliana Hitomi Yassuda Kataguirí, Marina dos Santos Lima, Paulo de Tars

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and



Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



VBI
REAL ESTATE

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DO



VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GMR
Publicidade
www.gmreditacao.com.br

