PROSPECTO DEFINITIVO

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 51.802.350/0001-02

("Fundo")

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

("Administradora")

GESTORA

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

CNPJ nº 11.274.775/0001-71

Rua Funchal, nº 418, 27º andar, CEP 04551-060, São Paulo - SP

("Gestora")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0GOKCTF010
CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 5201724FII
TIPO ANBIMA: FII DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA
SEGMENTO ANBIMA: TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/060, em 04 de março de 2024*
***concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.**

Oferta pública primária de distribuição de até 2.964.427 (duas milhões, novecentas e sessenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e sete) cotas (**"Novas Cotas"**), integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (**"Oferta"**), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos) por Cota ("**Segunda Emissão**" e **"Preço de Emissão"**, respectivamente). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R$ 1,21 (um real e vinte e um centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Novas Cotas e que a totalidade dos custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, exceto a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definido), que será de responsabilidade da Gestora.

A Oferta será realizada no montante total de até

R$ 300.000.012,40*

(trezentos milhões e doze reais e quarenta centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o montante mínimo da Oferta correspondente a 296.443 (duzentas e noventa e seis mil e quatrocentas e quarenta e três) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 30.000.031,60 (trinta milhões e trinta e um reais e sessenta centavos) ("**Montante Mínimo da Oferta**")

Não haverá lote adicional de Novas Cotas, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

As Novas Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("**Balcão B3**"); e **(ii)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("**Fundos 21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. . O Investidor que subscrever Novas Cotas durante a colocação das Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 07 de março de 2024. Os Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do período de distribuição conforme os termos e condições da Oferta.

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto nem dos documentos da oferta.

Existem restrições que se aplicam à transferência das cotas, conforme descritas no item 7.1.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 11 a 31.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo") poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos contatos aqui indicados.

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3.

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 04 DE MARÇO DE 2024.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri.



VBI REAL ESTATE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 3

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento 3

2.3 Identificação do público-alvo 3

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 4

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição 4

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta 5

2.7 Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 5

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 9

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 10

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 10

4. FATORES DE RISCO 11

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 13

5. CRONOGRAMA 33

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 37

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 39

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 40

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem). 40

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 41

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 43

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 45

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 45

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 45

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 47

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 49

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 49

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 49

8.4 Regime de distribuição 50

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 50

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 51

8.7 Formador de mercado 51

8.8 Contrato de estabilização 51

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento 51

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 53

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 55

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 57

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 59

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 61

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 63

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando 67

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 69

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM 71

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .. 73

13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso 75

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 75

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 77

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor 79

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 79

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 79

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM" 79

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 80

14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 80

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 81

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 97

ANEXO II REGULAMENTO VIGENTE 205

ANEXO III ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO 259

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE 271

ANEXO V INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 - V DA INSTRUÇÃO CVM 472 297



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



VBI REAL ESTATE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 11 de agosto de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia*", o qual foi rerratificado pelo "*Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia*", celebrado em 30 de agosto de 2023 e pelo "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia*", celebrado em 12 de setembro de 2023, o qual aprovou a versão vigente do Regulamento do Fundo ("Regulamento") e do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 2ª (Segunda) Emissão de Novas Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento de Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia"* ("Contrato de Distribuição"), celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 04 de março de 2024.

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, o Direito de Preferência, dentre outros, foram aprovados por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizado por meio de consulta formal enviada em 07 de fevereiro de 2024 aos cotistas do Fundo e cujo o termo de apuração foi divulgado em 26 de fevereiro de 2024 ("Cotistas") ("Ato de Aprovação da Oferta").

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Novas Cotas (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão 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 conferirão 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 agente escriturador das cotas do Fundo 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.

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidores").

É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 ("Resolução CVM 11").

Não serão realizados esforços de colocação de Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta (conforme abaixo definido).

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 35"): **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos



do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(iii)" a "(v)" acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 ("Pessoas Vinculadas").

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação") a sua condição de Pessoa Vinculada.

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

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. O Investidor que subscrever Novas Cotas durante a colocação das Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão ocorrerá por meio de procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora, nos termos da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor ("Instrução CVM 555"), sendo certo que os tais Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado que dentro do período de 60 (sessenta) meses contados da data de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo ("Prazo para Migração"), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (conforme definido no Regulamento) para amortização e resgate da totalidade das cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, conforme o procedimento descrito no artigo 47 do Regulamento.

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Segunda Emissão é equivalente a R$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos) e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R$ 1,21 (um real e vinte e um centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Novas Cotas e que a totalidade dos custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo, exceto a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definido) que será arcada pela Gestora.



2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de até R$ 300.000.012,40 (trezentos milhões e doze reais e quarenta centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Não haverá lote adicional de Novas Cotas, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 30.000.031,60 (trinta milhões e trinta e um reais e sessenta centavos), correspondente a 296.443 (duzentas e noventa e seis mil e quatrocentas e quarenta e três) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo ("Período de Coleta de Intenções de Investimento") deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta até 2.964.427 (duas milhões, novecentas e sessenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo a quantidade final de Novas Cotas ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

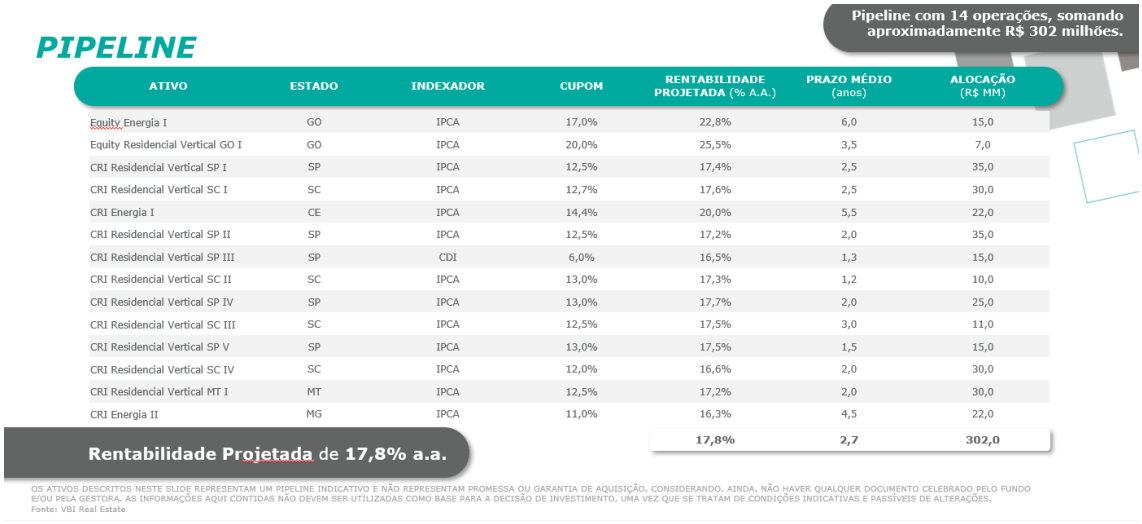
Observada a política de investimentos do Fundo e os critérios de elegibilidade que venham a ser aprovados nos termos do parágrafo primeiro do artigo 23 do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, observado o parágrafo abaixo, preponderantemente, em Ativos Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definições constantes no Regulamento).

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos critérios de elegibilidade que venham a ser aprovados nos termos do parágrafo primeiro do artigo 23 do Regulamento, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM 555"), OU REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL**.

PARA ACESSO À ÍNTEGRA DA INSTRUÇÃO CVM 555: HTTPS://CONTEUDO.CVM.GOV.BR/LEGISLACAO/INSTRUCOES/INST555.HTML (NESTE WEBSITE CLICAR EM "INSTRUÇÃO CVM 555" (TEXTO CONSOLIDADO).

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco "Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora" na página 30 deste Prospecto Definitivo.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** do Fundo é atualmente composto por:



ATIVO	ESTADO	INDEXADOR	CUPOM	RENTABILIDADE PROJETADA (% A.A.)	PRAZO MÉDIO (anos)	ALOCAÇÃO (R$ MM)
Equity Energia I	GO	IPCA	17,0%	22,8%	6,0	15,0
Equity Residencial Vertical GO I	GO	IPCA	20,0%	25,5%	3,5	7,0
CRI Residencial Vertical SP I	SP	IPCA	12,5%	17,4%	2,5	35,0
CRI Residencial Vertical SC I	SC	IPCA	12,7%	17,6%	2,5	30,0
CRI Energia I	CE	IPCA	14,4%	20,0%	5,5	22,0
CRI Residencial Vertical SP II	SP	IPCA	12,5%	17,2%	2,0	35,0
CRI Residencial Vertical SP III	SP	CDI	6,0%	16,5%	1,3	15,0
CRI Residencial Vertical SC II	SC	IPCA	13,0%	17,3%	1,2	10,0
CRI Residencial Vertical SP IV	SP	IPCA	13,0%	17,7%	2,0	25,0
CRI Residencial Vertical SC III	SC	IPCA	12,5%	17,5%	3,0	11,0
CRI Residencial Vertical SP V	SP	IPCA	13,0%	17,5%	1,5	15,0
CRI Residencial Vertical SC IV	SC	IPCA	12,0%	16,6%	2,0	30,0
CRI Residencial Vertical MT I	MT	IPCA	12,5%	17,2%	2,0	30,0
CRI Energia II	MG	IPCA	11,0%	16,3%	4,5	22,0
				17,8%	**2,7**	**302,0**

OS ATIVOS DESCRITOS ACIMA REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO 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.
Fonte: VBI Real Estate

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, 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. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS MENCIONADA ACIMA VENHA A SER REALIZADA, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA INVESTIMENTO NOS ATIVOS QUE ESTEJAM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DEVERÃO RESPEITAR A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, 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 a Administradora e a Gestora 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 da Administradora o da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Risco de crédito

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

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



relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Novas Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

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 Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Novas Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Novas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos ao Riscos Imobiliários, Risco do incorporador/construtor, Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, Risco de Aumento dos Custos de Construção, Risco de desvalorização dos imóveis, Riscos relacionados à regularidade de área construída, Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários, Risco de exposição associados à locação de imóveis, Riscos Ambientais, Risco de vacância, Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, Risco relacionado à aquisição de imóveis, Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, conforme descritos neste Prospecto, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As Novas Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas poderá não se desenvolver.

Não há um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Novas Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Novas Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, conforme o previsto no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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. 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 em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de mercado das cotas do Fundo

As cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos 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 que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, ainda, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, 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 que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. 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 Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros, bem como certos Ativos, incluindo Debêntures Imobiliárias, CRI, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Imobiliárias Garantidas e demais títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulação aplicável, os quais são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o |mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso



relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto 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 foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora 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 Novas Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício



tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Novas Cotas.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas 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 negativamente os resultados do Fundo.

Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Em seu Parágrafo Único, estabelece que: *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*". Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos



ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente, direta ou indiretamente, à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais, direta ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

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 arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados



que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos 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 ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Novas Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Novas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 foi substituída pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação dentro do prazo constante da referida norma. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Novas Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Novas Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Novas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante na página 10 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de desvalorização dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Documentos de Aceitação dos Investidores, serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, os referidos valores serão devolvidos nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, conforme descritos neste Prospecto Definitivo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Investimentos Temporários"), nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e/ou aos veículos investidos pelo Fundo (o que, consequentemente, também afeta ao Fundo e aos seus Cotistas).

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em
curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Documento de Aceitação enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão seus referidos valores devolvidos nos termos dos Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Novas Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver 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 de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas alíneas "a" a "d"; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "a" a "f", caso estas decidam adquirir Novas Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas 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. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco Relativo à Concentração e Pulverização" descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Novas Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Novas Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso os recursos detidos pelo Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Novas Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Novas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de cotaspelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de desapropriação

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que integrem a carteira do Fundo ou que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas 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, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (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 e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$ 500,00 (quinhentos reais) a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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 de 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 ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações 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 Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, 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 poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

O Fundo e os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissão anterior de cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Novas Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Novas Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e,



em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacados, conforme o caso:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2)
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	04/03/2024
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	07/03/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Coordenador Líder	12/03/2024
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Coordenador Líder	25/03/2024
5	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	26/03/2024
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/03/2024
7	Data do Procedimento de Alocação	27/03/2024
8	Data de Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência	02/04/2024
9	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/08/2024

(1) *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 o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta".*

(2) *As datas indicadas acima são estimativas.*

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.



Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os Documentos de Aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, estarão disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia" e, então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Lâmina" ou a opção desejada);

Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste website clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia" e, então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Lâmina" ou a opção desejada);

Gestora: https://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas (neste website clicar em "FII VBI Crédito Multiestratégia" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Lâmina" ou a opção desejada);

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 Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: 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 "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Lâmina" ou a opção desejada).



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas no Balcão B3 em 10 de outubro de 2023.

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Novas Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - últimos cinco anos (até 16/02/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mínimo[3]**	**Médio[2]**	**Máximo[1]**
2024	96,99	100,10	102,03
2023	99,34	100,34	101,34
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A
2020	N/A	N/A	N/A

Cotações Trimestrais - últimos dois anos (até 16/02/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mínimo[3]**	**Médio[2]**	**Máximo[1]**
1º Trimestre/2024	96,99	100,10	102,03
4º Trimestre/2023	99,34	100,34	101,34
3º Trimestre/2023	N/A	N/A	N/A
2º Trimestre/2023	N/A	N/A	N/A
1º Trimestre/2023	N/A	N/A	N/A
4º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A
3º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A
2º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 16/02/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mínimo[3]**	**Médio[2]**	**Máximo[1]**
Fev/2024	96,99	99,68	100,99
Jan/24	98,49	100,39	102,03
Dez/23	99,34	100,34	101,34
Nov/23	99,34	100,34	101,34
Out/23	N/A	N/A	N/A
Set/23	N/A	N/A	N/A

[1] Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;
[2] Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e
[3] Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Observado o disposto no Regulamento, é assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 1,49716569378 ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) exclusivamente junto ao Coordenador Líder, fora do ambiente B3 ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder: (a) os Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do exercício do Direito de Preferência (inclusive); (b) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada após a data de encerramento do exercício do Direito de Preferência; e (c) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na Data de Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e na data prevista no cronograma da Oferta, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência").

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

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

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)	Percentual de Diluição (%)
1	296.443	2.276.469	229.289.856,67	100,72	13,02
2	2.964.427	4.944.453	499.289.837,47	100,97	59,95

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.*

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

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

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

Quantidade de cotas do Fundo (31/01/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/01/2024) (R$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas (31/01/2024) (R$)
1.980.026	199.289.825,07	100,650105

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 31 de janeiro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco "Risco de diluição imediata no valor dos investimentos", na página 30 deste Prospecto Definitivo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 28 de dezembro de 2023, correspondente a R$ 99,99 (noventa e nove reais e noventa e nove centavos), acrescido de ágio de 1,21% (um inteiro e vinte e um centésimos por cento), nos termos do artigo 16, inciso I da versão vigente do Regulamento, conforme aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo, que ocorreu em 10 de outubro de 2023, nos termos do inciso "iii" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliários têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário, que, no caso do presente Fundo, se dá em mercado de balcão organizado e não em bolsa de valores, o que implica menor liquidez.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 31 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência).

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES 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 parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.



Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) silentes 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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida abaixo), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Eventual adesão de Participantes Especiais da Oferta após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, que poderá ser enviado por Investidores durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição".

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Considerando que a presente Emissão é destinada exclusivamente a Investidores, não haverá destinação a investidores específicos.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, o Direito de Preferência, dentre outros, foram aprovados por meio Ato de Aprovação da Oferta.



O Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, atualmente em vigor.

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da segunda emissão de cotas do Fundo de, inicialmente, 2.964.427 (dois milhões, novecentas e sessenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$101,20 (cento e um reais e vinte centavos) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 300.000.012,40 (trezentos milhões e doze reais e quarenta centavos), realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Regime de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

Procedimento de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM nº 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início").

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todas as Novas Cotas objeto da Oferta tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Distribuição").

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Administradora e da Gestora, elaborará plano de distribuição das Novas Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Distribuição

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (iii) realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores, observados, se necessários, os Critérios de Alocação (conforme abaixo definido) ("Procedimento de Alocação")

Critério de Alocação

Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao valor total da Oferta, os Documentos de Aceitação serão alocados por ordem de chegada pelo Coordenador Líder e poderá haver rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária. Caso a demanda atinja o volume total da oferta antes do fim do Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores serão informados por e-mail sobre o encerramento da aceitação das ordens ("Critério de Alocação").



CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Forma de Subscrição e Integralização

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. No ato de subscrição das Novas Cotas, mediante envio do Documento de Aceitação, conforme o caso, para subscrição de Novas Cotas, o Coordenador Líder deverá disponibilizar o Regulamento.

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta e do Direito de Preferência, será realizada de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3 e do Escriturador, na data de liquidação indicada no cronograma constante deste Prospecto Definitivo.

Caso as Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor ("Falha"), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Novas Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data pretendida para a liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Novas Cotas pelo Investidor, o Coordenador Líder poderá, dentro do prazo acima previsto, transferir as Novas Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Novas Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Novas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir ou subscrever e pagar e integralizar tais Novas Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Novas Cotas ou até o término do Prazo de Distribuição, o que ocorrer primeiro.

Encerramento da Oferta

Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a Oferta será encerrada e o Coordenador Líder deverá informar o resultado da Oferta no anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), independentemente do número de Novas Cotas que vierem a ser adquiridas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas foram admitidas para negociação no mercado secundário por meio do Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento.

8.8 Contrato de estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos) por Investidor ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se, ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor que tiver condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II deste Prospecto Definitivo ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a BTG PSF, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si sendo que, ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder da oferta de distribuição da oferta pública de distribuição da 3ª e da 4ª Emissão de cotas do VBI Prime Properties FII, gerido pela Gestora.

Adicionalmente, além de receber a Remuneração (conforme definido no Contrato de Distribuição), até que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado pela B3, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder: (i) parcela da Taxa de Administração devida pelo Fundo à Administradora; e (ii) parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Tais remunerações não acarretarão custos adicionais aos Investidores.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a BTG PSF ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Gestora 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 entre a BTG PSF, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Escriturador" e/ou "Custodiante"), será responsável pela custódia e escrituração das Novas Cotas, concentrando as tarefas na mesma pessoa jurídica. O Escriturador e/ou Custodiante não identificou conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e foi aprovada pelos cotistas do Fundo por meio do Ato de Aprovação da Oferta. **Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção "Fatores de Risco" em especial o Fator de Risco "Risco de potencial conflito de interesses" na página 21 deste Prospecto.**

Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos relacionados à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, caso contratado, ou pessoas a eles ligadas, se houver, conforme descritos de forma exemplificativa no parágrafo terceiro do artigo 23 do Regulamento.

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante, com o Escriturador ou seus conglomerados econômicos e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e com o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seus conglomerados econômicos tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

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

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante, ao Escriturador ou a sociedades dos seus conglomerados econômicos no contexto da Oferta.



Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos relacionados à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, caso contratado, ou pessoas a eles ligadas, se houver, conforme descritos de forma exemplificativa no parágrafo terceiro do artigo 23 do Regulamento.

A Gestora não identificou, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

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

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 77 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição), caso aplicável, comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição, a eficácia da obrigação dos Coordenadores de distribuir as Novas Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM, observado o artigo 67 da Resolução CVM 160 ("Condições Suspensivas"), sendo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos outros Documentos da Oferta (conforme abaixo definido):

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

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

(v) obtenção do registro das Novas Cotas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA (conforme abaixo definido), administrado e operacionalizado pela B3 (conforme abaixo definido); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 (conforme abaixo definido), administrado e operacionalizado pela B3;

(vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o presente Contrato, o Ato de Aprovação da Oferta, o Regulamento, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta propostas no Contrato de Distribuição e nos Documentos da Oferta a serem celebrados, 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;

(viii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto e o Estudo de Viabilidade, sendo que a Gestora e a Administradora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(ix) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, e do procedimento de *back-up*, conforme o caso, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(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) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência mínima de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;



(xii) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação, das versões assinadas das *legal opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xiii) obtenção pela Gestora e pela Administradora, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos 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 da Gestora e da Administradora, conforme o caso;

(xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, da Administradora, que altere negativamente 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 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) não alteração do controle acionário da Gestora. Para fins deste item, a reestruturação societária que não resulte na perda do controle (direto ou indireto) pelos atuais acionistas da Gestora não será considerada uma alteração do controle acionário da Gestora;

(xvii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora, bem como aos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento. Para fins deste item, entende-se por acordos relevantes que dão à Gestora condição fundamental de funcionamento aqueles cuja não manutenção prejudicará ou acarretará a perda da sua condição formal ou material de conduzir a gestão dos fundos por ela geridos;

(xviii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, atuais 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;

(xix) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora; (ii) pedido de autofalência da Gestora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pela Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xx) não ocorrência, com relação à Administradora, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxi) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxii) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;

(xxiii) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;

(xxiv) 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 e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e

valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, por qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora ou pela Administradora;

(xxvi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;

(xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxviii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade da Gestora e/ou da Administradora, 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. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxix) inexistência de violação, pela Gestora, pela Administradora e/ou por qualquer sociedade do grupo econômico da Gestora e/ou da Administradora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça, gênero ou orientação sexual;

(xxx) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

(xxxi) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e

(xxxii) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição, ressalvado o valor a ser arcado pela Gestora conforme item 7.1 (i) do Contrato de Distribuição.

Remuneração

Pela (i) coordenação e estruturação da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, nos termos abaixo, com recursos próprios, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o valor da Oferta efetivamente subscrito e integralizado pelos Investidores, ressalvado o montante eventualmente subscrito e integralizado por investidores indicados pela Gestora ao Coordenador Líder e que, portanto, não integram a base atual de clientes deste último, tudo calculado com base no Preço de Emissão, desde que em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo tal comissão arcada, em seu inteiro teor, pelo Fundo ("Comissão de Coordenação e Estruturação"); e (ii) distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a Gestora pagará ao Coordenador Líder, nos termos abaixo, com recursos próprios, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor efetivamente subscrito e integralizado pelos Investidores, ressalvado o montante eventualmente subscrito e integralizado por investidores indicados pela Gestora ao Coordenador Líder e que, portanto, não integram a base atual de clientes deste último, tudo calculado com base no Preço de Emissão, desde que em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo tal comissão arcada, em seu inteiro teor, pela Gestora ("Comissão de Distribuição", e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, a "Remuneração").



O Fundo pagará ao Coordenador Líder a Comissão de Coordenação e Estruturação em 6 (seis) parcelas, sendo a primeira no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da Data de Liquidação correspondente a 50% do valor da comissão, e as subsequentes em 5 (cinco) parcelas mensais iguais nos 5 (cinco) meses subsequentes ao pagamento da primeira parcela.

A Gestora pagará a Comissão de Distribuição no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da Data de Liquidação, à vista e em moeda corrente nacional.

Da importância recebida a título de Remuneração, o Coordenador Líder oportunamente emitirá recibo ao Fundo ou à Gestora, conforme o caso.

A Remuneração será paga ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("IR") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados ao Coordenador Líder nos termos desse Contrato, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, 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*).

As disposições contidas nesta Cláusula deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do presente Contrato.

A Remuneração não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados pelo Fundo e remunerados pelo Fundo. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Segunda Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo. Exclusivamente na hipótese de não continuidade da Oferta, os honorários devidos aos assessores legais serão pagos pela Gestora.

Despesas: Observado o disposto abaixo, o Fundo se compromete a reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas necessárias e comprovadamente incorridas no âmbito da prestação dos serviços descritos neste Contrato, incluindo, mas não se limitando a, despesas de transporte para reuniões, viagens e estadias a serviço do Fundo e da Gestora e despesas afins (alimentação, hospedagem e deslocamento), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio pelo Coordenador Líder à Gestora de cópias dos documentos comprobatórios das despesas com relação às quais for solicitado o reembolso, desde que tais despesas sejam condizentes com os objetivos pretendidos no âmbito deste Contrato. Fica certo e ajustado que toda e qualquer despesa isolada de valor superior a R$5.000,00 (cinco mil reais) deverá ser prévia e expressamente aprovada pela Gestora.

Observado o disposto acima, as despesas gerais da Oferta, as despesas recorrentes ao longo do prazo do Fundo e as despesas próprias da Oferta, correrão exclusivamente por conta do Fundo ("Despesas").

O Fundo será também responsável por quaisquer despesas extraordinárias que o Coordenador Líder venha a incorrer, inclusive após a liquidação financeira da Oferta, decorrentes de ajustes contratuais, registros ou quaisquer outras despesas inerentes à operação, sendo que nesse caso, todas e quaisquer despesas extraordinárias e relevantes deverão ser prévia e expressamente aprovadas pela Gestora.

Todos os valores a serem reembolsados pelo Fundo ao Coordenador Líder serão pagos, líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, 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 deste Contrato (*gross-up*), conforme aplicável, de modo que o Coordenador Líder seja devidamente reembolsado no exato montante de despesas incorrido por este no âmbito da prestação dos serviços.

As obrigações de reembolso e ressarcimento aqui previstas deverão permanecer em pleno vigor e serão consideradas existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, resilição ou término deste Contrato.

Independentemente de a Oferta ser consumada, o Fundo arcará, além da Remuneração de Descontinuidade (exclusivamente nos casos em que é aplicável, conforme previsto neste Contrato) com todas as despesas gerais de estruturação, negociação, colocação e distribuição da Oferta, incluindo, mas não se limitando a (i) despesas com publicações em periódicos; (ii) despesas com registro dos documentos do Fundo e da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais dos assessores legais; (iv) custos e despesas gerais dos demais prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; (v) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; (vi) taxa de registro das Novas Cotas junto à B3 (se aplicável); (vii) taxa de registro da Oferta junto à CVM e à ANBIMA; (viii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessárias para implementação da Oferta, nos termos desse Capítulo; e (ix) outras despesas necessárias à implementação da Oferta. Caso tais despesas decorram de serviços contratados pelo Coordenador Líder, o reembolso deverá ocorrer conforme o disposto acima.



11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminando

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Exceto pela Comissão de Distribuição que será de responsabilidade da Gestora, a totalidade dos demais custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta	Base R$[1]	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.000.000,12	1,00	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	320.420,60	0,11	0,11%
Assessores Legais	175.000,00	0,06	0,06%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	11.748,75	0,00	0,00%
B3 – Taxa de Registro de Valores Imobiliários	15.200,12	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	90.000,00	0,03	0,03%
ANBIMA – Taxa de Registro da Oferta	10.986,00	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	10.000,00	0,00	0,00%
TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO	3.633.355,59	1,23	1,21%
Comissão de Distribuição[2]	7.500.000,31	2,53	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	801.051,50	0,27	0,27%
TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA	8.301.051,81	2,80	2,77%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	11.934.407,40	4,03	3,98%

[1] *Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$300.000.012,40 (trezentos milhões, doze reais e quarenta centavos).*

[2] *A Comissão de Distribuição e os tributos incidentes sobre elas serão arcados pela Gestora.*

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

Não aplicável à referida Oferta, dado não haver ativo alvo individualizado para aquisição pelo Fundo com os recursos provenientes da Oferta.

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos "Do Objetivo" artigo 2º, "Da Política de Investimentos", artigos 3º ao 9º, "Do Fundo", artigo 1º, "Da Remuneração da Administradora e da Gestora", artigo 26, "Da Taxa de Ingresso e Taxa de Distribuição Primária", artigo 18, "Da Emissão de Cotas para Constituição do Fundo", artigo 15, "Das Novas Emissões e das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo", artigo 16, "Das Demonstrações Financeiras", artigos 44 a 46, "Da Política de Distribuição de Resultados", artigo 19, "Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora", artigos 21 a 23, "Da Assembleia Geral de Cotistas", artigos 29 a 37", "Da Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação do Fundo", artigos 47 a 51, "Da Administração e Gestão", artigos 10 a 12, "Do Representante dos Cotistas" artigos 38 a 42 e "Da Substituição da Administradora e da Gestora", artigos 27 e 28.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento nos capítulos "Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora", artigos 21 a 23, "Da Administração e Gestão", artigos 10 ao 12 e "Da Substituição da Administradora e do Gestor", artigos 27 e 28.

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, 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 "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais. Com relação aos informes mensais, trimestrais, bem como os informes anuais e demonstrações financeiras do Fundo, quando passarem a ser disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

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 "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia", 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 inserção no Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo III deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
Gestora	**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.** Rua Funchal, nº 418, 27º andar, CEP 04551-060 São Paulo - SP Telefone: (11) 2344-2525 E-mail: legal@vbirealestate.com | vmartins@vbirealestate.com https://whg.com.br/

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico do Coordenador Líder	**CESCON, BARRIEU, FLESCH E BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100 São Paulo – SP Telefone: (11) 3089-6500
Assessor Jurídico da Gestora	**LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS** Rua Padre João Manoel, 923 – 8º andar, CEP 01411-001 São Paulo, SP Tel.: (11) 3897-0100
Coordenador Líder	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040 Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2715
Escriturador e Custodiante	**BANCO BTG PACTUAL S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040 Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2000

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDETES LTDA**. Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3732, 16º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132 São Paulo - SP Telefone: (11) 4004-8000

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço eletrônico indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como as informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 14 de agosto de 2023 sob o nº 0323096.

14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora prestam declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, de que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado o Prazo para Migração.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472 e/ou pela regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias 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, incluindo pessoas naturais e jurídicas, e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do Fundo.

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo (conforme adiante definidos) que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da instituição prestadora de serviços de custódia, do distribuidor de cotas objeto de oferta pública, de quaisquer mecanismos de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora, preponderantemente, nos seguintes ativos (em conjunto, "Ativos Alvo"):

I. certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ("CRI"); e



II. em a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 84"); f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução; g) 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; h) 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; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

No mínimo 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá estar investido em CRI.

As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pela Gestora, de forma discricionária, observada a política de investimentos do Fundo, o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, bem como:

(i) Os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(ii) O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIP e de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII, de FIP e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160;

(iii) Competirá à Administradora, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pela Gestora, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento. Para tanto, a Administradora poderá outorgar poderes para que a Gestora celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo, competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo;

(iv) Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo consultor especializado e suas Pessoas Ligadas (conforme no Regulamento), nos termos do artigo 23 do Regulamento (e observadas as autorizações lá estabelecidas);

(v) Os Ativos Imobiliários poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional, sendo certo que os imóveis poderão ser performados ou não; e

(vi) Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo poderão estar gravados com ônus reais, observado o disposto na Instrução CVM 472.

Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos e o limite mínimo previsto no §1º do artigo 3ºdo Regulamento, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.



É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento, realizar operações classificadas como "*day trade*".

A Gestora terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da oferta pública de cada emissão de novas cotas, incluindo da primeira emissão, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555, e/ou conforme regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, para enquadrar a carteira do Fundo à política de investimentos disposta no presente Capítulo.

Caso, após o término do prazo descrito no parágrafo acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo à política de investimentos descrita no Regulamento, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma assembleia geral de cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à política de investimentos.

Conforme previsto no inciso I do Artigo 3º do Regulamento, a carteira do Fundo poderá ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo, na forma do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;

II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;

III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no território nacional; e

IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, a Gestora, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a Administradora e/ou a Gestora não concordem com a precificação baseada no manual de precificação da instituição custodiante, a Administradora e a Gestora, em conjunto com a instituição custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos, a manutenção do Fundo e, caso aplicável, com despesas relacionadas às ofertas públicas de tais cotas.

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 informe anual, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la e nos documentos das ofertas públicas de cotas que venham a ocorrer, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.



Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados de forma discricionária pela Gestora, sem prejuízo da regulamentação aplicável, para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance do Fundo; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo; c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e/ou d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput do artigo 8º do Regulamento, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso IV, alínea (v) do Regulamento, a Administradora e/ou a Gestora poderão, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou mediante aprovação Administradora, nos termos do artigo 16 e seguintes do Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)".

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 Regulamento.

Política de amortização e de distribuição de resultados

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas.

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

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

O Fundo terá prazo indeterminado, observado o disposto no § 1º do artigo 1º do Regulamento. Os cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação do Fundo por meio de deliberação dos cotistas reunidos assembleia geral, nos termos do artigo 29 do Regulamento, exceto na hipótese de não ocorrer o registro e a listagem das Novas Cotas no ambiente de bolsa da B3 durante o Prazo para Migração, nos termos do § 1º do Artigo 1º do Regulamento, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo ou amortização integral dos ativos detidos pelo Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia geral, sendo certo que a eventual entrega de bens e direitos não registrados na B3 aos cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou amortização dos ativos detidos pelo Fundo pelo número de cotas em circulação.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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 amortização total das cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, acompanhada do relatório do auditor independente.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até, (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em ambiente mercado de balcão, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos balcão", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 7º (sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente); (ii) caso as Novas Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa B3") e distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Balcão ou na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa, conforme o caso, relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste Artigo (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas do Fundo que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva Data de Distribuição; (ii), caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, 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 relacionados ao FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do Artigo 19º do Regulamento.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.



Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance

A Administradora fará jus a uma remuneração variável, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do Fundo, quando será devida uma taxa de 1,125% (um inteiro e cento vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo 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 IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e custódia, que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do Fundo, quando o valor mínimo mensal será de R$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice de Preços do Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado		**Taxa**
Início Faixa	**Final Faixa**	
-	R$ 200.000.000,00	1,200%
R$ 200.000.000,00	R$ 400.000.000,00	1,150%
R$ 400.000.000,00	R$ 800.000.000,00	1,125%
Acima de R$ 800.000.000,00		1,100%
Obs.: 1º ano do Fundo		1,125%

Ainda, será devido pelo Fundo a terceiro, pelos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado um mínimo de R$7,000.00 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Escrituração").

A Taxa 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, à razão de 1/12 avos.

Pelos serviços prestados ao Fundo, a Gestora fará jus a uma taxa de gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, que integra a Taxa de Administração, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão"), a qual será paga diretamente pelo Fundo à Gestora, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472.

Nos termos do § 4º do artigo 36 da Instrução CVM 472, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar que a Taxa de Administração continuará sendo cobrada com base do patrimônio líquido do Fundo, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índice mercado supra referido.

A Taxa de Administração engloba a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração devida pelo Fundo.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada e provisionada mensalmente com apuração no encerramento dos meses de junho e de dezembro de cada ano e paga mensalmente na proporção de 1/6 (um sexto) nos meses de semestre subsequente, até o último Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será paga e apurada somente a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). O primeiro pagamento da Taxa de Performance será devido apenas se o valor calculado da taxa de Performance for positivo considerando a apuração desde a data da primeira integralização (inclusive) e todos os resultados do período precedente. A Taxa de Performance corresponderá a 10% (dez por cento) do resultado do Fundo que superar 100% (cem por cento) da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI, correspondente às taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (https://www.calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora) ("Taxa DI"), adicionado de um spread de 2% (dois por cento) ao ano no período. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$TP = 0,1 \times (CPAjustada - CBCorrigida)$$

onde:

"TP" = Taxa de Performance por cota;

"CBCorrigida" = o valor de integralização da cota atualizada pela variação do CDI adicionado de um spread de 2% (dois por cento) ao ano, desde a sua integralização até cada data de apuração;

"CPAjustada" = valor patrimonial da cota do Fundo somado a todos os rendimentos e amortizações distribuídos atualizados pelo CDI mais o spread de 2% (dois por cento) ao ano, da data do seu pagamento até a data de apuração da Taxa de Performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor patrimonial da cota acrescido das distribuições (CPAjustada) do Fundo desde a última cobrança de Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada ou do valor da CPAjustada na data de integralização do Fundo. Os efeitos das amortizações ocorridas no período serão neutralizados no cálculo da Taxa de Performance, de forma que, se a diminuição do valor patrimonial da cota decorrer de amortizações, ela não impedirá o pagamento da Taxa de Performance. Em caso de variação no valor patrimonial da cota (como, por exemplo, na hipótese de emissão de novas cotas com valor de PL distinto), o cálculo da Taxa de Performance subsequente ao evento considerará o valor original e o novo valor patrimonial da cota proporcionalmente (*pro rata die*).

Entende-se por "valor patrimonial" da cota aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 11 da Instrução CVM 555 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substitui-la, alterá-la ou complementá-la.

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

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa (conforme no Regulamento) da Gestora; ou (ii) Renúncia Motivada da Gestora, será devida a esta uma Taxa de Performance a ser calculada e apurada na data da troca de gestão e paga de acordo com o previsto no contrato de gestão ("Taxa de Performance Proporcional").

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472 e/ou pela regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem 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 e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido abaixo.

As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do artigo 29 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

(i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais mencionados acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG PSF"), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R$ 53 bilhões sob administração (dez/2022). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Fonte: ANBIMA.

Perfil da Gestora

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente 100% focada em ativos reais. 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 anos de atuação, é gerida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário. A VBI acumula R$ 9,5 bilhões captados através de fundos de private equity, veículos de co-investimento, joint ventures e fundo de investimento imobiliário listados. Sua base de investidores conta com investidores institucionais e individuais, nacionais e estrangeiros.

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 Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306").

"IOF/Câmbio" significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Novas Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Novas 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) 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, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos 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 do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Novas Cotas em bolsa de valores que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo para pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida, aproveitam a isenção de IR, desde que sejam cumpridas as mesmas condições previstas para pessoa física com residência no Brasil, conforme acima. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

B) IR

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

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

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (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 parágrafos 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA 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 ESTE.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO III	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 - V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

1. Pelo presente instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006, ("ADMINISTRADORA"), na qualidade de instituição administradora, resolve:

i. constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis*;*

ii. determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA ("FUNDO");

iii. assumir as funções de administradora do FUNDO e de instituição responsável pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos integrantes da carteira do FUNDO e de escrituração das cotas de emissão do FUNDO, estando devidamente habilitada para tanto junto à CVM;

iv. nomear como Diretor da ADMINISTRADORA responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do FUNDO o Sr. ALLAN HADID, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RGIFP/RJ nº 102179165 e inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 071.913.047-66, com endereço profissional na cidade de do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, como diretor da Administradora responsável

Internal Use Only

pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

v. determinar que a gestão da carteira do FUNDO será realizada pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, inscrita no CNPJ 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 nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("GESTORA");

vi. aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

vii. contratar as seguintes instituições, para desempenhar as atribuições estabelecidas no Regulamento: (i) **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Coordenador Líder"), para intermediar a oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO ("Oferta", "Cotas" e "Primeira Emissão", respectivamente); e (ii) BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.para ser responsável pela prestação dos serviços de escrituração de Cotas, custódia de ativos financeiros e controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

viii. aprovar a Primeira Emissão e a realização da Oferta, nos termos dos artigos 3º e 28 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), nos termos abaixo descritos:

Internal Use Only

a. A Primeira Emissão será composta por, inicialmente, até 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, em classe e série únicas e com os direitos e características definidos no Regulamento, cada qual com valor de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), totalizando o montante de, inicialmente, até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

b. Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta em até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo FUNDO até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da ADMINISTRADORA e da GESTORA, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional");

c. A data de emissão das Cotas da Primeira Emissão corresponderá à data da liquidação das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta;

d. As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;

e. A Oferta será intermediada pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços com relação ao Montante Inicial da Oferta e, se for o caso, com relação ao Lote Adicional, e será registrada na CVM sob o rito de registro

Internal Use Only

ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;

f. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), sendo certo que a realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalente ao montante de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso atingido tal montante, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela ADMINISTRADORA. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta deverá ser cancelada;

g. O investimento mínimo por Investidor no contexto da Oferta, será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor, considerando o Preço de Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

h. A Oferta é destinada a: (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e formalizem termo de aceitação da Oferta durante o período de reserva ou período de subscrição, junto Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R$999.990,00 (novecentos e

Internal Use Only

noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("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, assim como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem termo de aceitação da Oferta durante o período de reserva ou período de subscrição, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores");

i. As Cotas da Primeira Emissão serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, sistema administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3" e "Balcão B3", respectivamente); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, sistema administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a ADMINISTRADORA. O escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3. Os Investidores que subscreverem as Cotas

Internal Use Only

terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela ADMINISTRADORA, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. As Cotas serão integralizadas à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional;

j. Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, , o termo de aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27;

k. Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição pelo FUNDO em Ativos Alvo e, de maneira remanescente, em Aplicações Financeiras (conforme definições constantes no Regulamento), conforme a política de investimentos definida no Regulamento;

l. As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do FUNDO;

m. Os custos e despesas da Oferta serão arcados parte pelo FUNDO e parte pela GESTORA, conforme será detalhado nos documentos da Oferta; e

n. Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

ix. Submeter o presente instrumento à aprovação da CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à obtenção do registro de constituição e funcionamento do FUNDO e realização da Oferta.

Internal Use Only

2. Estando assim deliberado este instrumento de constituição, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2023.08.16 14:58:47 -03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2023.08.16 14:58:59 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

Internal Use Only

ANEXO A

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

Internal Use Only

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

DO FUNDO

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA** ("FUNDO") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei n.º 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. Dentro do período de 60 (sessenta) meses contados da data de encerramento da primeira emissão de cotas do FUNDO ("Prazo para Migração"), a ADMINISTRADORA (abaixo definida), observando a recomendação da GESTORA (abaixo definido), poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou outra instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (abaixo definido) para amortização e resgate da totalidade das cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO, conforme o procedimento descrito no artigo 47 deste Regulamento.

§ 2º. O FUNDO é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominado "ADMINISTRADORA"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA (https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria).

§ 3º. A carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO será gerida pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitada para a administração de carteiras de títulos e valores mobiliários conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("GESTORA");

Internal Use Only

§ 4º. O Fundo destina-se à participação de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, investidores pessoas físicas e/ou jurídicas, bem como de fundos de investimento desde que, cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes ao investimento em cotas do Fundo; (ii) não possuam restrição legal e/ou regulamentar para investir no Fundo; e (iii) enquanto as cotas do FUNDO estiverem sendo negociadas no mercado de bacão organizado, sejam investidores isentos de recolhimento de imposto de renda na fonte ou sujeitos a líquota zero para fins de pagamento de amortizações de cotas do Fundo, inclusive quando realizadas a título de distribuição de rendimentos, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. O item "(iii)" deste parágrafo não será aplicavel na hipótese em que as cotas do FUNDO estiverem sendo negociadas na bolsa de valores, administrada pela B3, observado o disposto no §1º acima.

§ 5º. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

DO OBJETIVO

Art. 2º. O FUNDO tem por objetivo: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo (conforme adiante definidos) que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

§ 1º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da ADMINISTRADORA, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA.

§ 2º. As aplicações realizadas pelo FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADORA, da GESTORA, da instituição prestadora de serviços de custódia, do distribuidor de cotas objeto de oferta pública, de quaisquer mecanismos de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Internal Use Only

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do FUNDO serão aplicados pela GESTORA, preponderantemente, nos seguintes ativos (em conjunto, "Ativos Alvo"):

I. certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ("CRI"); e

II. em a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 84"); f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") nos termos da referida resolução; g) 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; h) 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; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

§1º. No mínimo 60% (sessenta) por cento do patrimônio líquido do FUNDO deverá estar investido em CRI.

§ 2º. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do FUNDO, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pela GESTORA, de forma discricionária, observada a política de investimentos do FUNDO, o enquadramento da carteira do FUNDO nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como:

(i) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do FUNDO deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(ii) O FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de

Internal Use Only

ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à ADMINISTRADORA e à GESTORA respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIP e de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII, de FIP e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160;

(iii) Competirá à ADMINISTRADORA, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pela GESTORA, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento. Para tanto, a ADMINISTRADORA poderá outorgar poderes para que a GESTORA celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade do FUNDO, competirá exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

(iv) Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do FUNDO poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA e/ou o consultor especializado e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 23 deste Regulamento (e observadas as autorizações lá estabelecidas);

(v) os Ativos Imobiliários poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional, sendo certo que os imóveis poderão ser performados ou não; e

(vi) os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo FUNDO poderão estar gravados com ônus reais, observado o disposto na Instrução CVM 472.

§ 3º. Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos e o limite mínimo previsto no inciso II do artigo 3º acima, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDO, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 4º. É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação

Internal Use Only

aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento, realizar operações classificadas como "*day trade*".

§ 5º. A GESTORA terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da oferta pública de cada emissão de novas cotas, incluindo da primeira emissão, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555, e/ou conforme regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, para enquadrar a carteira do FUNDO à política de investimentos disposta no presente Capítulo.

§ 6º. Caso, após o término do prazo descrito no parágrafo acima, a GESTORA não tenha realizado o enquadramento da carteira do FUNDO à política de investimentos descrita neste Regulamento, a GESTORA deverá comunicar a ADMINISTRADORA para que esta convoque uma assembleia geral de cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do FUNDO à política de investimentos.

§ 7º. Conforme previsto no inciso I do Artigo 3º acima, a carteira do FUNDO poderá ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo FUNDO, na forma do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo FUNDO. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;

II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;

III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no território nacional; e

IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do FUNDO, a totalidade dos

Internal Use Only

recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do FUNDO, a GESTORA, exercendo a gestão do FUNDO, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo FUNDO, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA não concordem com a precificação baseada no manual de precificação da instituição custodiante, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, em conjunto com a instituição custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

Parágrafo único. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos, a manutenção do FUNDO e, caso aplicável, com despesas relacionadas às ofertas públicas de tais cotas.

Art. 7º. 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 informe anual, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la e nos documentos das ofertas públicas de cotas que venham a ocorrer, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados de forma discricionária pela GESTORA, sem prejuizo da regulamentação aplicável, para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo; c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e/ou d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Parágrafo único. Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso IV, alínea (v),

Internal Use Only

acima, a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA poderão, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou mediante aprovação ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 16 e seguintes deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)" do caput, acima.

Art. 9º. 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.

DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Art. 10. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para administrar o patrimônio do FUNDO, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor, sem prejuízo da contratação da GESTORA para fins de gestão da carteira do FUNDO, nos termos do artigo 12 abaixo.

§ 1º. 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.

§ 2º. A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas. Não obstante e em vista de sua expertise, a GESTORA poderá atuar na administração direta de tais bens, como parte designada pela ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM 472, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade da ADMINISTRADORA.

§ 3º. A ADMINISTRADORA, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do FUNDO e conforme orientação da GESTORA:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à ADMINISTRADORA e à GESTORA, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos

Internal Use Only

imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;

III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, 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 de empreendimentos análogos a tais ativos ou aos Ativos Alvo; e

IV. Formador de mercado para as cotas do FUNDO.

§ 4º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 5º. A ADMINISTRADORA poderá contratar formador de mercado, conforme orientação da GESTORA, para as cotas do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, salvo se o contratado for parte relacionada à ADMINISTRADORA, à GESTORA e/ou ao consutor especializado, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas. É vedado à ADMINISTRADORA, à GESTORA e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO.

Art. 11. A ADMINISTRADORA deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO, a ADMINISTRADORA poderá, em nome do FUNDO, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

Internal Use Only

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do FUNDO compete exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do FUNDO, nos termos do artigo 43 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 11 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida à ADMINISTRADORA, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 43 deste Regulamento.

§ 4º. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Art. 12. Caberá à GESTORA:

I. negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo (exceto Ativos Imobiliários), em nome do FUNDO, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o contrato de gestão, representando o FUNDO, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

III. observado o disposto no artigo 22 abaixo, acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo FUNDO podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo FUNDO, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto"), nos termos do parágrafo 3º deste artigo;

IV. exercer e diligenciar, em nome do FUNDO, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do FUNDO;

V. fornecer à ADMINISTRADORA, sempre que justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o FUNDO, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo FUNDO;

Internal Use Only

VI. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de GESTORA e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;

VII. quando entender necessário, solicitar à ADMINISTRADORA o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas;

VIII. 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;

IX. enviar à ADMINISTRADORA proposta para novas emissões de cotas, nos termos deste Regulamento; e

X. recomendar e orientar a ADMINISTRADORA na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras.

§ 1º. A GESTORA, observadas as limitações legais e regulatórias, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O FUNDO, por meio da ADMINISTRADORA e por este instrumento, constitui a GESTORA seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

§ 2º. A GESTORA poderá, sem a prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA;

(ii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para o FUNDO salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA; e

(iii) ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, ressalvados os atos que cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA.

Internal Use Only

§ 3º. A política de exercício de direito de voto adotada pela GESTORA pode ser obtida no seu site, no seguinte endereço: https://www.vbirealestate.com/compliance

A GESTORA 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 PELA GESTORA. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão constar do patrimônio do FUNDO os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras.

Paragrafo Unico. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe de Cotas, sendo que todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

DAS COTAS

Art. 14. As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O FUNDO manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do FUNDO, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Resolução CVM n.º 33.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do FUNDO.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e do art. 9º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. As cotas do FUNDO serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em

Internal Use Only

mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a ADMINISTRADORA tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do FUNDO neste mercado.

§ 6º. Caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das cotas do FUNDO na B3.

§ 7º. O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. A primeira emissão de cotas do FUNDO consistirá na emissão de, incialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) em classe e série únicas, sem considerar as Cotas Adicionais ("Primeira Emissão" e "Valor Total da Primeira Emissão") e será realizada por meio de oferta pública, sob o rito de registro ordinário junto à CVM, conforme a Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação para o montante total ofertado, incluindo o valor referente às Cotas Adicionais (conforme definido abaixo).

§ 1º. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Valor Mínimo da Primeira Emissão"). Caso atingido o montante mínimo e encerrada a Primeira Emissão sem que a totalidade das cotas sejam subscritas, as cotas remanescentes da Primeira Emissão não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela ADMINISTRADORA.

§ 2º. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Primeira Emissão, até o término do período de distribuição das cotas da Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA deverá proceder à liquidação do FUNDO, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

§ 3º. A quantidade de cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida

Internal Use Only

em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) cotas ("Cotas Adicionais"), podendo o valor total da Primeira Emissão chegar a R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições das cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da ADMINISTRADORA e da GESTORA, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão, que poderão ser emitidas pelo FUNDO nos termos dos documentos da oferta pública, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão.

§ 4º. As cotas da Primeira Emissão do FUNDO serão inteiramente integralizadas no ato de subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

DAS NOVAS EMISSÕES E DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas Cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, após a Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA poderá, após ouvidas as recomendações da GESTORA, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela ADMINISTRADORA por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, observado que:

I. Quando da Nova Emissão, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da GESTORA, tendo-se como base, preferencialmente (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (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; ou (ii) de forma suplementar a depender das condições gerais de mercado à época da respectiva emissão: (a) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (b) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (c) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores;

II. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela GESTORA, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

III. No âmbito da Nova Emissão, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas

Internal Use Only

na data que for definida nos documentos que deliberar pela Nova Emissão de cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. A critério da GESTORA, conforme indicado à ADMINISTRADORA, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a Nova Emissão, no qual deverá ser definida, ainda, a data base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo cotista em prazo a ser previamente informado aos cotistas, observada a regulamentação em vigor, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao FUNDO, nos termos do artigo 24 abaixo. Enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3;

IV. Os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observado que, enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3;

V. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

VI. É permitido à ADMINISTRADORA, inclusive por recomendação da GESTORA, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas Novas Emissões em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante;

VIII. De acordo com o que constar no ato da ADMINISTRADORA ou na ata da assembleia geral de cotistas que aprovar a nova emissão, conforme o caso, as cotas das novas emissões poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em Ativos Imobiliários, este último desde que assim autorizado e observado o disposto neste Regulamento no que se refere ao objeto e a Política de Investimentos do FUNDO**;**

IX. A integralização em Ativos Imobiliários deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da a Instrução CVM 472 e aprovado em assembleia geral de cotistas;

Internal Use Only

X. Aprovado o laudo de avaliação de determinado Ativo Imobiliário a ser integralizado, caberá à ADMINISTRADORA e à GESTORA autorizar a referida integralização, a seu exclusivo critério, considerando o resultado da auditoria jurídica, técnica e financeira do Ativo Imobiliário e o seu enquadramento à política de investimentos do FUNDO e às normas regulatórias;

XI. A ADMINISTRADORA deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;

XII. Nas emissões de cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, se assim permitido no ato que aprovar tal nova emissão, a negociação de tais cotas apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de subscrição;

XIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, a ADMINISTRADORA poderá, ainda, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas 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;

XIV. Os custos relacionados à oferta serão arcados pelo FUNDO, inclusive em caso de cancelamento, exceto no caso de cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de distribuição primária, hipótese em que os recursos de tais taxas poderão ser utilizados para arcar com parte ou totalidade dos custos relacionados à oferta; e

XV. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

§ 1º. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

§ 2º. As ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou na decisão da

Internal Use Only

ADMINISTRADORA, conforme mencionado neste Artigo 16.

§ 3º. Os documentos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do FUNDO.

§ 4º. As Cotas poderão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, observado o estabelecido na deliberação da ADMINISTRADORA ou da assembleia geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

§ 5º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas conforme estabelecido nos documentos da Nova Emissão.

§ 6º. Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do FUNDO; e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO.

§ 7º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos definidos nos documentos da Nova Emissão.

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. 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;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

(i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

Internal Use Only

(ii) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

(iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. A ADMINISTRADORA e a GESTORA não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

Art. 18. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO sem prejuizo do disposto abaixo.

Parágrafo único. A cada nova emissão de cotas, o FUNDO poderá a exclusivo critério da ADMINISTRADORA conforme recomendação da GESTORA cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores no ato da sua respectiva subscrição. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Internal Use Only

Art. 19. O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

§ 1º. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

§ 2º. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliáriosо regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até, (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em ambiente mercado de balcão, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos balcão", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 7º (sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), ; (ii) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa B3") e distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competênciade forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Balcão ou na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa, conforme o caso, relativao ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93..

a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da GESTORA, de comum acordo com a ADMINISTRADORA, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto.

§ 3º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Internal Use Only

§ 4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste Artigo (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas do FUNDO Fundo que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva Data de Distribuição; (ii), caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 5º. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do FUNDO e arcar com as despesas extraordinárias, 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 relacionados ao FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do Artigo 19º acima.

§ 6º. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

§ 7º. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21. Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO, sem prejuízo das obrigações e responsabilidades previstas na legislação e regulação aplicáveis:

I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do FUNDO) e de passivo (escrituração de cotas do FUNDO);

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA; c) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

Internal Use Only

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 Ativos Alvo 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, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados conforme artigo 10, § 3º e artigo 11 deste Regulamento, incluindo a GESTORA;

IV. Observadas as competências e orientações da GESTORA, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. 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;

VII. Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VIII. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou a 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;

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

XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

Internal Use Only

XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVI. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável; e

XVII. Solicitar, se for o caso e conforme orientação da GESTORA, a admissão das cotas do FUNDO à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

Art. 22. O FUNDO não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

Parágrafo único. Não obstante o acima definido, a GESTORA acompanhará, na medida em que o FUNDO for convocado, todas as pautas das assembleias gerais. Caso a GESTORA considere, em função da política de investimentos do FUNDO, relevante o tema a ser discutido e votado, a GESTORA, em nome do FUNDO, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

Art. 23. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, a GESTORA ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, à GESTORA ou ao consultor especializado, se houver.

§ 2º. 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 da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, o GESTOR, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;

III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da

Internal Use Only

ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

V. A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 24. A ADMINISTRADORA prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472 e/ou pela regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do FUNDO.

§ 3º. Compete ao cotista manter a ADMINISTRADORA atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a ADMINISTRADORA de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Internal Use Only

Art. 25. É vedado à ADMINISTRADORA e à GESTORA, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

VI. Vender à prestação cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital (esta última, desde que aprovada no ato que deliberar a emissão);

VII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, GESTORA ou o consultor especializado; 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, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 23 deste Regulamento;

VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;

IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

X. 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;

XI. 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;

Internal Use Only

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso VIII não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA conforme orientação da GESTORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

§ 2º. O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, sempre respeitadas as orientações aplicáveis da CVM e as regras estabelecidas nos manuais operacionais da B3.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 26. A ADMINISTRADORA fará jus a uma remuneração variável, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO, quando será devida uma taxa de 1,125% (um inteiro e cento vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO 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 IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e custódia, que deverá ser paga diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO, quando o valor mínimo mensal será de R$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice de Preços do Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do FUNDO:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado		**Taxa**
Início Faixa	**Final Faixa**	
-	R$ 200.000.000,00	1,200%
R$ 200.000.000,00	R$ 400.000.000,00	1,150%
R$ 400.000.000,00	R$ 800.000.000,00	1,125%
Acima de R$ 800.000.000,00		1,100%
Obs.: 1º ano do FUNDO		1,125%

Internal Use Only

§ 1º. Ainda, será devido pelo FUNDO a terceiro, pelos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado um mínimo de R$7,000.00 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Escrituração").

§ 2º. A Taxa 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, à razão de 1/12 avos.

§ 3º. Pelos serviços prestados ao FUNDO, a GESTORA fará jus a uma taxa de gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, que integra a Taxa de Administração, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão"), a qual será paga diretamente pelo FUNDO à GESTORA, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472.

§ 4º. Nos termos do § 4º do artigo 36 da Instrução CVM 472, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar que a Taxa de Administração continuará sendo cobrada com base do patrimônio líquido do FUNDO, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índice mercado supra referido.

§ 5º. A Taxa de Administração engloba a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração devida pelo FUNDO.

§ 6º. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do § 3º acima, a GESTORA fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada e provisionada mensalmente com apuração no encerramento dos meses de junho e de dezembro de cada ano e paga mensalmente na proporção de 1/6 (um sexto) nos meses de semestre subsequente, até o último Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo FUNDO à GESTORA. A Taxa de Performance será paga e apurada somente a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). O primeiro pagamento da Taxa de Performance será devido apenas se o valor calculado da taxa de Performance for positivo considerando a apuração desde a data da primeira integralização (inclusive) e todos os resultados do período precedente. A Taxa de Performance corresponderá a 10% (dez por cento) do resultado do FUNDO que superar 100% (cem por cento) da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI, correspondente às taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (https://www.calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora) ("Taxa DI"), adicionado de um spread de 2% (dois por cento) ao ano no período. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$TP = 0,1 \times (CPAjustada - CBCorrigida)$$

Internal Use Only

onde:

"**TP**" = Taxa de Performance por cota;

"**CBCorrigida**" = o valor de integralização da cota atualizada pela variação do CDI adicionado de um spread de 2% (dois por cento) ao ano, desde a sua integralização até cada data de apuração;

"**CPAjustada**" = valor patrimonial da cota do FUNDO somado a todos os rendimentos e amortizações distribuídos atualizados pelo CDI mais o spread de 2% (dois por cento) ao ano, da data do seu pagamento até a data de apuração da Taxa de Performance.

§ 7º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor patrimonial da cota acrescido das distribuições (CPAjustada) do FUNDO desde a última cobrança de Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada ou do valor da CPAjustada na data de integralização do FUNDO. Os efeitos das amortizações ocorridas no período serão neutralizados no cálculo da Taxa de Performance, de forma que, se a diminuição do valor patrimonial da cota decorrer de amortizações, ela não impedirá o pagamento da Taxa de Performance. Em caso de variação no valor patrimonial da cota (como, por exemplo, na hipótese de emissão de novas cotas com valor de PL distinto), o cálculo da Taxa de Performance subsequente ao evento considerará o valor original e o novo valor patrimonial da cota proporcionalmente (*pro rata die*).

§ 8º. Entende-se por "valor patrimonial" da cota aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 11 da Instrução CVM 555 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 9º - Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(i)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 10. No caso de destituição e/ou renúncia da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o FUNDO arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da

Internal Use Only

propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 11. Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa (conforme adiante definido) da GESTORA; ou (ii) Renúncia Motivada (conforme adiante definido) da GESTORA, será devida a esta uma Taxa de Performance a ser calculada e apurada na data da troca de gestão e paga de acordo com o previsto no contrato de gestão ("Taxa de Performance Proporcional").

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 27. A ADMINISTRADORA e a GESTORA serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da ADMINISTRADORA ou da GESTORA pela CVM, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a:

I. Convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger sua sucessora ou o novo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento da ADMINISTRADORA, 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 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.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a ADMINISTRADORA não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do FUNDO.

§ 4º. Em caso de substituição da ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II. Em caso de substituição da GESTORA, caberá à ADMINISTRADORA praticar todos os atos necessários à gestão regular do FUNDO, até ser precedida a nomeação

Internal Use Only

de nova gestora.

§ 6º. Para fins do disposto acima, terá ocorrido justa causa: (i) nas hipóteses de atuação pela GESTORA, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência ou imperícia, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento, devidamente comprovada por decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (ii) na hipótese de prática, pela GESTORA, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iii) se a GESTORA, conforme o caso, for impedida de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) requerimento de falência pela própria GESTORA; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela GESTORA ("Justa Causa").

§ 7º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do FUNDO.

§ 8º. Para o caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, se a assembleia geral de cotistas não eleger nova administradora 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.

§ 9º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger nova administradora, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 10º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

§ 11º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

§ 12. Eventual renúncia da GESTORA será considerada como uma "Renúncia Motivada" caso os cotistas, reunidos em assembleia geral e sem concordância da GESTORA, deliberem acerca: (i) da fusão, cisão ou incorporação do FUNDO; (ii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração da política de investimentos do FUNDO, de tal forma que inviabilize o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas neste Regulamento pela GESTORA; ou (iii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração de condições do FUNDO que inviabilizem a continuidade do desempenho das atividades fundamentais da GESTORA, como, por exemplo, redução das

Internal Use Only

taxas de remuneração devidas à GESTORA estabelecidas neste Regulamento.

Art. 28. Caso a ADMINISTRADORA 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.

Parágrafo único. Caso a GESTORA renuncie às suas funções e a assembleia geral de cotistas não eleja seu respectivo substituto em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a ADMINISTRADORA assumirá a gestão do patrimônio do FUNDO após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade de a ADMINISTRADORA renunciar à administração do FUNDO. Durante o período referido acima, a GESTORA deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do FUNDO, cooperando na transição de sua posição.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 29. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;

II. Alteração do Regulamento do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do FUNDO, ressalvado o previsto no artigo 17-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;

III. Destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA e escolha de seu substituto;

IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

V. Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

VII. Alteração do prazo de duração do FUNDO;

VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;

IX. Alteração da Taxa de Administração;

Internal Use Only

X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO; e

XI. Emissão de novas cotas do FUNDO, observado o disposto no artigo 16.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da ADMINISTRADORA ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução ou isenção da Taxa Total de Administração ou da Taxa de Performance.

§ 5º. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no item (iii) do § 4º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Art. 30. Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§ 1º. A assembleia geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 38 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

Internal Use Only

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à ADMINISTRADORA, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 31. A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista , e disponibilizada na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral de cotistas.

§ 1º. A assembleia geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. A ADMINISTRADORA do FUNDO deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da assembleia geral ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de

Internal Use Only

convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 32. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem 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 e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do artigo 29 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

I. no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 32, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Puórum Qualificado.

Art. 33. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 34. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 35. A ADMINISTRADORA poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro

Internal Use Only

procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. A ADMINISTRADORA deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA, em nome de cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

Art. 36. Além de observar os quóruns previstos no artigo 32 deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral que tratarem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das cotas e da renúncia da ADMINISTRADORA, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo único. No caso de renúncia da ADMINISTRADORA, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá à ADMINISTRADORA adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 37. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado por meio de correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias e prazo mínimo de 15 (quinze) dias no caso de assembleias gerais extraordinárias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472

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

§ 2º. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

Internal Use Only

I. Sua ADMINISTRADORA ou sua GESTORA;

II. Os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou da GESTORA;

III. Empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, 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.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. Os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI; ou

II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto;

III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472 e/ou a regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 38. O FUNDO poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do FUNDO;

II. Não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou no controlador da ADMINISTRADORA, em sociedades por ela 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 dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

Internal Use Only

IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos cotistas do FUNDO a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Internal Use Only

Art. 39. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

III. Denunciar à ADMINISTRADORA e, se esta 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 FUNDO do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b. indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas;

c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d. opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e

VIII. Fornecer à ADMINISTRADORA em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 1º. A ADMINISTRADORA é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à

Internal Use Only

disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à ADMINISTRADORA do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 40. O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 41. O representante de cotistas tem os mesmos deveres da ADMINISTRADORA nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 42. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 43. Constituem encargos e despesas do FUNDO:

I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

Internal Use Only

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;

IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nso incisos II e III do § 3º do artigo 10 deste Regulamento;

X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do FUNDO;

XI. 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 da ADMINISTRADORA no exercício de suas funções;

XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XVI. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;

XVII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do FUNDO correrão por conta da ADMINISTRADORA.

§ 2º. As parcelas da Taxa Total de Administração e da Taxa de Performance devidas a prestadores de serviço contratados pela ADMINISTRADORA nos termos deste Regulamento,

Internal Use Only

serão pagas diretamente pelo FUNDO aos respectivos prestadores de serviços contratados.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, 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.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 44. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à ADMINISTRADORA, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 45. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, 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 da ADMINISTRADORA.

§ 2º. 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.

Art. 46. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 47. O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pela amortização.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela ADMINISTRADORA, às expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização

Internal Use Only

parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 48. O FUNDO terá prazo indeterminado, observado o disposto no § 1º do artigo 1º deste Regulamento. Os cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação do FUNDO por meio de deliberação dos cotistas reunidos assembleia geral, nos termos do artigo 29 deste Regulamento, exceto na hipótese de não ocorrer o registro e a listagem das Cotas no ambiente de bolsa da B3 durante o Prazo para Migração, nos termos do § 1º do Artigo 1º deste Regulamento, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO.

Parágrafo único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização integral dos ativos detidos pelo FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 49. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia geral, sendo certo que a eventual entrega de bens e direitos não registrados na B3 aos cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização dos ativos detidos pelo FUNDO pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no §1º acima, a ADMINISTRADORA deverá promover, às expensas do FUNDO, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 50. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido,compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à

Internal Use Only

existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 51. Após a amortização total das cotas do FUNDO, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, acompanhada do relatório do auditor independente.

DOS RISCOS

Art. 52. O objetivo e a política de investimentos do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e os cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, cientes da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, e não obstante a diligência da ADMINISTRADORA e da GESTORA em colocar em prática a política de investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos de ofertas públicas de cotas do FUNDO, quando divulgado, e no informe anual do FUNDO, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão a ADMINISTRADORA e a GESTORA e quaisquer outros prestadores de serviços do FUNDO, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do FUNDO. Ainda que a ADMINISTRADORA e a GESTORA mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o cotista.

DO FORO

Art. 53. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro,

Internal Use Only

por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2023.08.16 14:59:38 -03'00'

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2023.08.16 14:59:26 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO E ALTERAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 51.802.350/0001-02

Por este instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006, ("ADMINISTRADORA"), na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA, inscrito no CNPJ sob o nº 51.802.350/0001-02 ("FUNDO"), constituído nos termos do "Instrumento Particular de Constituição" celebrado em 11 de agosto de 2023 ("Instrumento de Constituição"), tendo em vista que o FUNDO não possui, na presente data, qualquer cotista, resolve:

(i) Corrigir e retificar o rito de registro, o público alvo e os valores da Oferta no âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, objetos das deliberações constantes dos itens "a", "b", "e", "f" "g" e "h" do Instrumento de Constituição, e do artigo 15 do Regulamento, ratificando o restante das deliberações não alteradas pelo presente instrumento, que passam a vigorar com as seguintes novas redações:

- Instrumento de Constituição:

> *"a. A Primeira Emissão será composta por, inicialmente, até 3.000.000 (três milhões)de Cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, em classe e série únicas e com os direitos e características definidos no Regulamento, cada qual com valor de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), totalizando o montante de, inicialmente, até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);"*
>
> *"b. Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da*

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta em até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), equivalente a 3.750.000 (três milhões setecentos e cinquenta mil) Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo FUNDO até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da ADMINISTRADORA e da GESTORA, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional");"

"e. A Oferta será intermediada pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços com relação ao Montante Inicial da Oferta e, se for o caso, com relação ao Lote Adicional, e será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160"

"f. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), sendo certo que a realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalente ao montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso atingido tal montante, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela ADMINISTRADORA. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta deverá ser cancelada;"

"g. O investimento mínimo por Investidor no contexto da Oferta, será de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 100,00 (cem reais) por Investidor, considerando o Preço de Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;"

"h. A Oferta é destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidores");"

- Regulamento:

*"**Art. 15.** A primeira emissão de cotas do FUNDO consistirá na emissão de, incialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) em classe e série únicas, sem considerar as Cotas Adicionais ("Primeira Emissão" e "Valor Total da Primeira Emissão") e será realizada por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático junto à CVM, conforme a Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação para o montante total ofertado, incluindo o valor referente às Cotas Adicionais (conforme definido abaixo);"*

1. Ratificar as demais deliberações constantes do Instrumento de Constituição que não expressamente alteradas pelo presente instrumento, que passa a vigorar conforme a versão consolidada que integra o Anexo I deste instrumento;

2. Retificar e ratificar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, aprovado conforme item "vi" do Instrumento de Constituição, conforme alterado por este instrumento; e,

3. Estando, assim, deliberado o presente instrumento particular de rerratificação, é o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas.

4. A ADMINISTRADORA reconhece que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 30 de agosto de 2023.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

DocuSigned by:
Bernardo Vieira Braz
98C7F390EBFF4F9...

DocuSigned by:
Rodrigo Ferrari
B0AF993FAFF94D6...

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: Bernardo Vieira Braz
CPF: 104.141.447-16

Por: Rodrigo Ferrari
CPF: 165.733.988-23

Testemunhas:

1. DocuSigned by:
Bruna Junqueira Bento Gonçalves Garcia
A37DE486EAD449C...

Nome: Bruna Junqueira Bento Gonçalves Garcia
CPF: 071.073.296-18

DocuSigned by:
Clara Menezes
3E13AB9A0F394ED...

Nome: Clara Araújo de Menezes
CPF: 007.086.683-05

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

1. Pelo presente instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006, ("ADMINISTRADORA"), na qualidade de instituição administradora, resolve:

I. constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis*;*

II. determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA ("FUNDO");

III. assumir as funções de administradora do FUNDO e de instituição responsável pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos integrantes da carteira do FUNDO e de escrituração das cotas de emissão do FUNDO, estando devidamente habilitada para tanto junto à CVM;

IV. nomear como Diretor da ADMINISTRADORA responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do FUNDO o Sr. ALLAN HADID, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RGIFP/RJ nº 102179165 e inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 071.913.047-66, com endereço profissional na cidade de do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

V. determinar que a gestão da carteira do FUNDO será realizada pela **VBI REAL**

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, inscrita no CNPJ 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 nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("GESTORA");

VI. aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

VII. contratar as seguintes instituições, para desempenhar as atribuições estabelecidas no Regulamento: (i) **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Coordenador Líder"), para intermediar a oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO ("Oferta", "Cotas" e "Primeira Emissão", respectivamente); e (ii) BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.para ser responsável pela prestação dos serviços de escrituração de Cotas, custódia de ativos financeiros e controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

VIII. aprovar a Primeira Emissão e a realização da Oferta, nos termos dos artigos 3º e 28 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), nos termos abaixo descritos:

a. A Primeira Emissão será composta por, inicialmente, até 3.000.000 (três milhões)de Cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, em classe e série únicas e com os direitos e características definidos no Regulamento, cada qual com valor de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), totalizando o montante de, inicialmente, até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

b. Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta em até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), equivalente a 3.750.000 (três milhões setecentos e cinquenta mil) Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo FUNDO até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da ADMINISTRADORA e da GESTORA, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional");

c. A data de emissão das Cotas da Primeira Emissão corresponderá à data da liquidação das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta;

d. As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;

e. A Oferta será intermediada pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços com relação ao Montante Inicial da Oferta e, se for o caso, com relação ao Lote Adicional, e será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;

f. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), sendo certo que a realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalente ao montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso atingido tal montante, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela ADMINISTRADORA. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta deverá ser cancelada;

g. O investimento mínimo por Investidor no contexto da Oferta, será de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 100,00 (cem reais) por Investidor, considerando o Preço de Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta direcionada aos Investidores

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

Não Institucionais (conforme abaixo definido) serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

h. A Oferta é destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidores");"

i. As Cotas da Primeira Emissão serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, sistema administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3" e "Balcão B3", respectivamente); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, sistema administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a ADMINISTRADORA. O escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3. Os Investidores que subscreverem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela ADMINISTRADORA**,** observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. As Cotas serão integralizadas à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional;

j. Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, , o termo de aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27;

k. Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição pelo FUNDO em Ativos Alvo e, de maneira remanescente, em Aplicações Financeiras (conforme definições constantes no Regulamento), conforme a política de investimentos definida

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

no Regulamento;

l. As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do FUNDO;

m. Os custos e despesas da Oferta serão arcados parte pelo FUNDO e parte pela GESTORA, conforme será detalhado nos documentos da Oferta; e

n. Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

ii. Submeter o presente instrumento à aprovação da CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à obtenção do registro de constituição e funcionamento do FUNDO e realização da Oferta.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

DO FUNDO

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA** ("FUNDO") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei n.º 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. Dentro do período de 60 (sessenta) meses contados da data de encerramento da primeira emissão de cotas do FUNDO ("Prazo para Migração"), a ADMINISTRADORA (abaixo definida), observando a recomendação da GESTORA (abaixo definido), poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou outra instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (abaixo definido) para amortização e resgate da totalidade das cotas observadoo prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO, conforme o procedimento descrito no artigo 47 deste Regulamento.

§ 2º. O FUNDO é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sedena cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (doravantesimplesmente denominado "ADMINISTRADORA"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA (https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria).

§ 3º. A carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO será gerida pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitada para a administração de carteiras de títulos e valores mobiliários conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("GESTORA").

§ 4º. O Fundo destina-se à participação de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, investidores pessoas físicas e/ou jurídicas, bem como de fundos de investimento desde que, cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes ao investimento em cotas do Fundo; (ii) não possuam restrição legal e/ou regulamentar para investir no Fundo; e (iii) enquanto as cotas do FUNDO estiverem sendo negociadas no mercado de bacão organizado, sejam investidores isentos de recolhimento de imposto de renda na fonte ou sujeitos a líquota zero para fins de pagamento de amortizações de cotas do Fundo, inclusive quando realizadas a título de distribuição de rendimentos, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. O item "(iii)" deste parágrafo não será aplicavel na hipótese em que as cotas do FUNDO estiverem sendo negociadas na bolsa de valores, administrada pela B3, observado o disposto no §1º acima.

§ 5º. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.btgpactual.com/asset- management/administracao-fiduciaria

DO OBJETIVO

Art. 2º. O FUNDO tem por objetivo: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo (conformeadiante definidos) que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

§ 1º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da ADMINISTRADORA, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA.

§ 2º. As aplicações realizadas pelo FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADORA, da GESTORA, da instituição prestadora de serviços de custódia, do distribuidor de cotas objeto de oferta pública, de quaisquer mecanismos de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do FUNDO serão aplicados pela GESTORA, preponderantemente, nos seguintes ativos (em conjunto, "Ativos Alvo"):

I. certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta públicaregistrada na CVM ("CRI"); e

II. em a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 84"); f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") nos termos da referida resolução; g) 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; h) 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; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); j) ações ou quotas de sociedades empresárias

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

§1º. No mínimo 60% (sessenta) por cento do patrimônio líquido do FUNDO deverá estar investido em CRI.

§ 2º. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do FUNDO, bem comoa realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pela GESTORA, de forma discricionária, observada a política de investimentos do FUNDO, o enquadramento da carteira do FUNDO nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como:

(i) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do FUNDO deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacionale do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(ii) O FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá- la, cabendo à ADMINISTRADORA e à GESTORA respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que viera substituí-la, alterá-la ou complementá-la, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIP e de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII, de FIP e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160;

(iii) Competirá à ADMINISTRADORA, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pela GESTORA, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento. Para tanto, a ADMINISTRADORA poderá outorgar poderes para que a GESTORA celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Ativos Imobiliários detitularidade do FUNDO, competirá exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

(iv) Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do FUNDO poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA e/ou o consultor especializado e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 23 deste Regulamento (e observadas as autorizações lá estabelecidas);

(v) os Ativos Imobiliários poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional, sendo certo que os imóveis poderão ser performados ou não; e

(vi) os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo FUNDO poderão estar gravados com ônus reais, observado o disposto na Instrução CVM 472.

§ 3º. Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos e o limite mínimo previsto no inciso II do artigo 3º acima, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDO, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 4º. É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento, realizar operações classificadas como "*day trade*".

§ 5º. A GESTORA terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramentoda oferta pública de cada emissão de novas cotas, incluindo da primeira emissão, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555, e/ou conforme regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, para enquadrar a carteira do FUNDO à política de investimentos disposta no presente Capítulo.

§ 6º. Caso, após o término do prazo descrito no parágrafo acima, a GESTORA não tenha realizado o enquadramento da carteira do FUNDO à política de investimentos descrita neste Regulamento, a GESTORA deverá comunicar a ADMINISTRADORA para que esta convoque uma assembleia geral de cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do FUNDO à política de investimentos.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 7º. Conforme previsto no inciso I do Artigo 3º acima, a carteira do FUNDO poderá ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo FUNDO, na forma do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorridomais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo FUNDO. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual,antes do encerramento de cada exercício social.

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;

II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;

III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no territórionacional; e

IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do FUNDO, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do FUNDO, a GESTORA, exercendo a gestão do FUNDO, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo FUNDO, poderá distribuiro saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA não

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

concordem com a precificação baseada no manual de precificação da instituição custodiante, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, em conjunto com a instituição custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

Parágrafo único. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição de AtivosAlvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos, a manutenção do FUNDO e, caso aplicável, comdespesas relacionadas às ofertas públicas de tais cotas.

Art. 7º. 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 informe anual, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la e nos documentos das ofertas públicas de cotas que venham a ocorrer, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remuneradoconforme expectativa dos cotistas.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados de forma discricionária pela GESTORA, sem prejuízo da regulamentação aplicável, para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo; c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e/ou d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Parágrafo único. Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso IV, alínea (v), acima, a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA poderão, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou mediante aprovação ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 16 e seguintes deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do caput, acima.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

Art. 9º. 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.

DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Art. 10. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para administrar o patrimônio do FUNDO, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor, sem prejuízo da contratação da GESTORA para fins de gestão da carteira do FUNDO, nos termos do artigo 12 abaixo.

§ 1º. 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.

§ 2º. A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas. Não obstante e em vista de sua expertise, a GESTORA poderá atuar na administração direta de tais bens, como parte designada pela ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM 472, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade da ADMINISTRADORA.

§ 3º. A ADMINISTRADORA, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do FUNDO e conforme orientação da GESTORA:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à ADMINISTRADORA e à GESTORA, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, 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 de empreendimentos análogos a tais ativos ou aos Ativos Alvo; e

IV. Formador de mercado para as cotas do FUNDO.

§ 4º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamentehabilitados.

§ 5º. A ADMINISTRADORA poderá contratar formador de mercado, conforme orientação da GESTORA, para as cotas do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, salvo se o contratado for parte relacionada à ADMINISTRADORA, à GESTORA e/ou ao consultor especializado, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas. É vedado à ADMINISTRADORA, à GESTORA e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO.

Art. 11. A ADMINISTRADORA deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise eacompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO, a ADMINISTRADORA poderá, em nome do FUNDO, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do FUNDO compete exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do FUNDO, nos termos do artigo 43 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 11 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida à ADMINISTRADORA, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 43 deste Regulamento.

§ 4º. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Art. 12. Caberá à GESTORA:

I. negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo (exceto Ativos Imobiliários), em nome do FUNDO, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o contrato de gestão, representando o FUNDO, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

III. observado o disposto no artigo 22 abaixo, acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo FUNDO podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo FUNDO, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto"), nos termos do parágrafo 3º deste artigo;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

IV. exercer e diligenciar, em nome do FUNDO, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do FUNDO;

V. fornecer à ADMINISTRADORA, sempre que justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o FUNDO, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo FUNDO;

VI. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de GESTORA e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;

VII. quando entender necessário, solicitar à ADMINISTRADORA o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas;

VIII. 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;

IX. enviar à ADMINISTRADORA proposta para novas emissões de cotas, nos termos deste Regulamento; e

X. recomendar e orientar a ADMINISTRADORA na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras.

§ 1º. A GESTORA, observadas as limitações legais e regulatórias, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O FUNDO, por meio da ADMINISTRADORA e por este instrumento, constitui a GESTORA seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 2º. A GESTORA poderá, sem a prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA;

(ii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para o FUNDO salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA; e

(iii) ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, ressalvados os atos que cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA.

§ 3º. A política de exercício de direito de voto adotada pela GESTORA pode ser obtida no seusite, no seguinte endereço: https://www.vbirealestate.com/compliance

A GESTORA 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 PELA GESTORA. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão constar do patrimônio do FUNDO os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras.

Paragrafo Unico. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe de Cotas, sendo que todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

DAS COTAS

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

Art. 14. As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O FUNDO manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do FUNDO, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Resolução CVM n.º 33.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do FUNDO.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e do art. 9º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. As cotas do FUNDO serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a ADMINISTRADORA tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do FUNDO neste mercado.

§ 6º. Caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das cotas do FUNDO na B3.

§ 7º. O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantesdo patrimônio do FUNDO;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. A primeira emissão de cotas do FUNDO consistirá na emissão de, incialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) em classe e série únicas, sem considerar as Cotas Adicionais ("Primeira Emissão" e "Valor Total da Primeira Emissão") e será realizada por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático junto à CVM, conforme a Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação para o montante total ofertado, incluindo o valor referente às Cotas Adicionais (conforme definido abaixo).

§ 1º. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito daPrimeira Emissão equivalente a 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Valor Mínimo da Primeira Emissão"). Caso atingido o montante mínimo e encerrada a Primeira Emissão sem que a totalidade das cotas sejam subscritas, as cotas remanescentes da Primeira Emissão não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela ADMINISTRADORA.

§ 2º. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Primeira Emissão, até o término do período dedistribuição das cotas da Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA deverá proceder à liquidação do FUNDO, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

§ 3º. A quantidade de cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) cotas ("Cotas Adicionais"), podendo o valor total da Primeira Emissão chegar a R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições das cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da ADMINISTRADORA e da GESTORA, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão, que poderão ser emitidas pelo FUNDO nos termos dos documentos da oferta pública, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão.

§ 4º. As cotas da Primeira Emissão do FUNDO serão inteiramente integralizadas no ato de subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

DAS NOVAS EMISSÕES E DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas Cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, após a Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA poderá, após ouvidas as recomendações da GESTORA, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela ADMINISTRADORA por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, observado que:

I. Quando da Nova Emissão, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da GESTORA, tendo-se como base, preferencialmente (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (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; ou (ii) de forma suplementar a depender das condições gerais de mercado à época da respectiva emissão: (a) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (b) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (c) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores;

II. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela GESTORA, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

III. No âmbito da Nova Emissão, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela Nova Emissão de cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. A critério da GESTORA,

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

conforme indicado à ADMINISTRADORA, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a Nova Emissão, no qual deverá ser definida, ainda, a data base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo cotista em prazo a ser previamente informado aos cotistas, observada a regulamentação em vigor, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao FUNDO, nos termos do artigo 24 abaixo. Enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3;

IV. Os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observado que, enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3;

V. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

VI. É permitido à ADMINISTRADORA, inclusive por recomendação da GESTORA, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas Novas Emissões em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante;

VIII. De acordo com o que constar no ato da ADMINISTRADORA ou na ata da assembleia geral de cotistas que aprovar a nova emissão, conforme o caso, as cotas das novas emissões poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em Ativos Imobiliários, este último desde que assim autorizado e observado o disposto neste Regulamento no que se refere ao objeto e a Política de Investimentos do FUNDO;

IX. A integralização em Ativos Imobiliários deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da a Instrução CVM 472 e aprovado em assembleia geral de cotistas;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

X. Aprovado o laudo de avaliação de determinado Ativo Imobiliário a ser integralizado, caberá à ADMINISTRADORA e à GESTORA autorizar a referida integralização, a seu exclusivo critério, considerando o resultado da auditoria jurídica, técnica e financeira do Ativo Imobiliário e o seu enquadramento à política de investimentos do FUNDO e às normas regulatórias;

XI. A ADMINISTRADORA deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;

XII. Nas emissões de cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, se assim permitido no ato que aprovar tal nova emissão, a negociação de tais cotas apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralizaçãoconstantes do documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de subscrição;

XIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, a ADMINISTRADORA poderá, ainda, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas 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;

XIV. . Os custos relacionados à oferta serão arcados pelo FUNDO, inclusive em caso de cancelamento, exceto no caso de cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de distribuição primária, hipótese em que os recursos de tais taxas poderão ser utilizados para arcar com parte ou totalidade dos custos relacionados à oferta; e

XV. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

§ 1º. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útilimediatamente seguinte.

§ 2º. As ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou na decisão da ADMINISTRADORA, conforme mencionado neste Artigo 16.

§ 3º. Os documentos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do FUNDO.

§ 4º. As Cotas poderão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, observado o estabelecido na deliberação da ADMINISTRADORA ou da assembleia geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

§ 5º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas conforme estabelecido nos documentos da Nova Emissão.

§ 6º. Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes aoobjeto e à política de investimento do FUNDO; e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO.

§ 7º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos definidos nos documentos da Nova Emissão.

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. 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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

(i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

(i i) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e,

(i i i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou nomercado de balcão organizado.

§ 1º. A ADMINISTRADORA e a GESTORA não serão responsáveis, assim como não possuemmeios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta,sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

Art. 18. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO sem prejuizo do disposto abaixo.

Parágrafo único. A cada nova emissão de cotas, o FUNDO poderá a exclusivo critério da ADMINISTRADORA conforme recomendação da GESTORA cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, aser paga pelos subscritores no ato da sua respectiva subscrição. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19. O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

§ 1º. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

§ 2º. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até, (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em ambiente mercado de balcão, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos balcão", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 7º (sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), ; (ii) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidasà negociação em mercado de bolsa da B3, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Divulgação de Distribuição de

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

Rendimentos Bolsa B3") e distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Balcão ou na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa, conforme o caso, relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93..

a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da GESTORA, de comum acordo com a ADMINISTRADORA, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto.

§ 3º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir oreferido mínimo.

§ 4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste Artigo (i) caso as cotas de emissãodo Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas do FUNDO Fundo que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva Data de Distribuição; (ii), caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 5º. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do FUNDO e arcar com as despesas extraordinárias, 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 relacionados ao FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do Artigo 19º acima.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 6º. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

§ 7º. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21. Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO, sem prejuízo das obrigações e responsabilidades previstas na legislação e regulação aplicáveis:

I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do FUNDO) e de passivo (escrituração de cotas do FUNDO);

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA; c) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e 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 Ativos Alvo 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, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas conforme artigo 10, § 3º e artigo 11 deste Regulamento, incluindo a GESTORA;

IV. Observadas as competências e orientações da GESTORA, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. 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;

VII. Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VIII. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou a 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;

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

XIV Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XV. .No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável; e

XVI. Solicitar, se for o caso e conforme orientação da GESTORA, a admissão das cotas do FUNDO à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

Art. 22. O FUNDO não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

Parágrafo único. Não obstante o acima definido, a GESTORA acompanhará, na medida em que o FUNDO for convocado, todas as pautas das assembleias gerais. Caso a GESTORA considere, em função da política de investimentos do FUNDO, relevante o tema a ser discutido e votado, a GESTORA, em nome do FUNDO, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

Art. 23. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, a GESTORA ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, à GESTORA ou ao consultor especializado, se houver.

§ 2º. 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 da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, o GESTOR, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;

III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

V. A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, da GESTORA, doconsultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 24. A ADMINISTRADORA prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472 e/ou pela regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do FUNDO.

§ 3º. Compete ao cotista manter a ADMINISTRADORA atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

ADMINISTRADORA de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação como cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 25. É vedado à ADMINISTRADORA e à GESTORA, no exercício de suas atividades eutilizando os recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

VI. Vender à prestação cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital (esta última, desde que aprovada no ato que deliberar a emissão);

VII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, GESTORA ou o consultor especializado; 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, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 23 deste Regulamento;

VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;

IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

X. 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

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XI. 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;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso VIII não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA conforme orientação da GESTORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

§ 2º. O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, sempre respeitadas as orientações aplicáveis da CVM e as regras estabelecidas nos manuais operacionais da B3.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 26. A ADMINISTRADORA fará jus a uma remuneração variável, equivalente aos percentuaisao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO, quando será devida uma taxa de 1,125% (um inteiro e cento vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido totaldo FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período,índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez dascotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e custódia, que deverá ser paga diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO, quando o valor mínimo mensal será de R$15.000,00 (quinze mil reais),atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice de Preços do

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do FUNDO:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado		**Taxa**
Início Faixa	**Final Faixa**	
-	R$ 200.000.000,00	1,200%
R$ 200.000.000,00	R$ 400.000.000,00	1,150%
R$ 400.000.000,00	R$ 800.000.000,00	1,125%
Acima de R$ 800.000.000,00		1,100%
Obs.: 1º ano do FUNDO		1,125%

§ 1º. Ainda, será devido pelo FUNDO a terceiro, pelos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado um mínimo de R$7,000.00 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Escrituração").

§ 2º. A Taxa 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, à razãode 1/12 avos.

§ 3º. Pelos serviços prestados ao FUNDO, a GESTORA fará jus a uma taxa de gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, que integra a Taxa de Administração, calculadasobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão"), a qual será paga diretamente pelo FUNDO à GESTORA, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472.

§ 4º. Nos termos do § 4º do artigo 36 da Instrução CVM 472, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar que a Taxa de Administração continuará sendo cobrada com base do patrimônio líquido do FUNDO, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índicemercado supra referido.

§ 5º. A Taxa de Administração engloba a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração devida peloFUNDO.

§ 6º. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do § 3º acima, a GESTORA fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada e provisionada mensalmentecom apuração no encerramento dos meses de junho e de dezembro de cada ano e paga mensalmente na proporção de 1/6 (um sexto) nos meses de semestre subsequente, até o último Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo FUNDO à

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

GESTORA. A Taxa de Performance será paga e apurada somente a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). O primeiro pagamento da Taxa de Performance será devido apenas se o valor calculado da taxa de Performance for positivo considerando a apuração desde a data da primeira integralização (inclusive) e todos os resultados do período precedente. A Taxa de Performance corresponderá a 10% (dez por cento) do resultado do FUNDO que superar 100% (cem por cento) da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI, correspondente às taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (https://www.calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora) ("Taxa DI"), adicionado de um spread de 2% (dois por cento) ao ano no período. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

TP = 0,1 x (CPAjustada – CBCorrigida)

onde:

"**TP**" = Taxa de Performance por cota;

"**CBCorrigida**" = o valor de integralização da cota atualizada pela variação do CDI adicionadode um spread de 2% (dois por cento) ao ano, desde a sua integralização até cada data de apuração;

"**CPAjustada**" = valor patrimonial da cota do FUNDO somado a todos os rendimentos e amortizações distribuídos atualizados pelo CDI mais o spread de 2% (dois por cento) ao ano, da data do seu pagamento até a data de apuração da Taxa de Performance.

§ 7º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor patrimonial da cota acrescido das distribuições (CPAjustada) do FUNDO desde a última cobrança de Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada ou do valor da CPAjustada na data de integralização do FUNDO. Os efeitos das amortizações ocorridas no período serão neutralizados no cálculo da Taxa de Performance, de forma que, se a diminuição do valor patrimonial da cota decorrer de amortizações, ela não impedirá o pagamento da Taxa de Performance. Em caso de variação no valor patrimonial da cota (como, por exemplo, na hipótese de emissão de novas cotas com valor de PL distinto), o cálculo da Taxa de Performance subsequente ao evento considerará o valor original e o novo valor patrimonial da cota proporcionalmente (*pro rata die*).

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 8º. Entende-se por "valor patrimonial" da cota aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 11 da Instrução CVM 555 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 9º - Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(i)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentesa cada emissão de cotas; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 10. No caso de destituição e/ou renúncia da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o FUNDO arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 11. Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa (conforme adiante definido) da GESTORA; ou (ii) Renúncia Motivada (conforme adiante definido) da GESTORA, será devida a esta uma Taxa de Performance a ser calculada e apurada na data da troca de gestão e paga de acordocom o previsto no contrato de gestão ("Taxa de Performance Proporcional").

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 27. A ADMINISTRADORA e a GESTORA serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da ADMINISTRADORA ou da GESTORA pela CVM, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a:

I. Convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger sua

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

sucessora ou onovo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento da ADMINISTRADORA, 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 de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulose Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a ADMINISTRADORA não convoque a assembleia deque trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do FUNDO.

§ 4º. Em caso de substituição da ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II. Em caso de substituição da GESTORA, caberá à ADMINISTRADORApraticar todos os atos necessários à gestão regular do FUNDO, até ser precedida a nomeação de nova gestora.

§ 6º. Para fins do disposto acima, terá ocorrido justa causa: (i) nas hipóteses de atuação pela GESTORA, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência ou imperícia, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento, devidamente comprovada por decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (ii) na hipótese de prática, pela GESTORA, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iii) se a GESTORA, conforme o caso, for impedida de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) requerimento de falência pela própria

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

GESTORA; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela GESTORA ("Justa Causa").

§ 7º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do FUNDO.

§ 8º. Para o caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, se a assembleia geral de cotistas não eleger nova administradora 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.

§ 9º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger nova administradora, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 10º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

§ 11º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

§ 12. Eventual renúncia da GESTORA será considerada como uma "Renúncia Motivada" caso os cotistas, reunidos em assembleia geral e sem concordância da GESTORA, deliberem acerca: (i) da fusão, cisão ou incorporação do FUNDO; (ii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração da política de investimentos do FUNDO, de tal forma que inviabilize o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas neste Regulamento pela GESTORA; ou (iii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração de condições do FUNDO que inviabilizem a continuidade do desempenho das atividades fundamentais da GESTORA, como, por exemplo, redução das taxas de remuneração devidas à GESTORA estabelecidas neste Regulamento.

Art. 28. Caso a ADMINISTRADORA renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo único. Caso a GESTORA renuncie às suas funções e a assembleia geral de cotistas não eleja seu respectivo substituto em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a ADMINISTRADORA assumirá a gestão do patrimônio do FUNDO após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade de a ADMINISTRADORA renunciar à administração do FUNDO. Durante o período referido acima, a GESTORA deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do FUNDO, cooperando na transição de sua posição.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 29. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;

II. Alteração do Regulamento do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do FUNDO, ressalvado o previsto no artigo 17-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;

III. Destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA e escolha de seu substituto;

IV. IV . Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

V. Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

VII. Alteração do prazo de duração do FUNDO;

VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;

IX. Alteração da Taxa de Administração;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização decotas do FUNDO; e

XI. Emissão de novas cotas do FUNDO, observado o disposto no artigo 16.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas aoexercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da ADMINISTRADORA ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução ou isenção da Taxa Total de Administração ou da Taxa de Performance.

§ 5º. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.A alteração referida no item (iii) do § 4º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Art. 30. Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 1º. A assembleia geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 38 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à ADMINISTRADORA, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvose a assembleia geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 31. A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, e disponibilizada na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral de cotistas.

§ 1º. A assembleia geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. A ADMINISTRADORA do FUNDO deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 3º. Por ocasião da assembleia geral ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participaçõesconstantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 32. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem 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 e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do artigo 29 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

I. no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso estetenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 32, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 33. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistasna data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 34. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 35. A ADMINISTRADORA poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. A ADMINISTRADORA deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA, emnome de cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

Art. 36. Além de observar os quóruns previstos no artigo 32 deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral que tratarem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das cotas e da renúncia da ADMINISTRADORA, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

Parágrafo único. No caso de renúncia da ADMINISTRADORA, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá à ADMINISTRADORA adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 37. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado por meio de correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias e prazo mínimo de 15 (quinze) dias no caso de assembleias gerais extraordinárias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472

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

§ 2º. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

I. Sua ADMINISTRADORA ou sua GESTORA;

II. Os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou da GESTORA;

III. Empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, 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.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. Os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI; ou

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto;

III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472 e/ou a regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 38. O FUNDO poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do FUNDO;

II. Não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou no controlador da ADMINISTRADORA, em sociedades por ela 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 dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos cotistas do FUNDO a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 39. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e verificar o cumprimento dos seus devereslegais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA, a

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

III. Denunciar à ADMINISTRADORA e, se esta 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 FUNDO do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b. indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas;

c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d. opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que viera substituí-la, alterá-la ou complementá-la, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e

VIII. Fornecer à ADMINISTRADORA em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 1º. A ADMINISTRADORA é obrigada, 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, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à ADMINISTRADORA do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 40. O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 41. O representante de cotistas tem os mesmos deveres da ADMINISTRADORA nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 42. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 43. Constituem encargos e despesas do FUNDO:

I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;

IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nso incisos II e III do § 3º do artigo 10 deste Regulamento;

X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do FUNDO;

XI. 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 da ADMINISTRADORA no exercício de suas funções;

XII.

XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;

XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável comoencargos ou despesas do FUNDO correrão por conta da ADMINISTRADORA.

§ 2º. As parcelas da Taxa Total de Administração e da Taxa de Performance devidas a prestadores de serviço contratados pela ADMINISTRADORA nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo FUNDO aos respectivos prestadores de serviços contratados.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, 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.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 44. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à ADMINISTRADORA, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 45. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, 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 da ADMINISTRADORA.

§ 2º. 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.

Art. 46. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

Art. 47. O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pela amortização.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela ADMINISTRADORA, às expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realizaçãodo anúncio de amortização parcial.

Art. 48. O FUNDO terá prazo indeterminado, observado o disposto no § 1º do artigo 1º deste Regulamento. Os cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação do FUNDO por meio de deliberação dos cotistas reunidos assembleia geral, nos termos do artigo 29 deste Regulamento, exceto na hipótese de não ocorrer o registro e a listagem das Cotas no ambiente de bolsa da B3 durante o Prazo para Migração, nos termos do § 1º do Artigo 1º deste Regulamento, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO.

Parágrafo único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização integral dos ativos detidos pelo FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos ospassivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 49. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia geral, sendo certo que a eventual entrega de bens e direitos não registrados na B3 aos cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisãodo montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização dos ativos detidos pelo FUNDO pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no §1º acima, a ADMINISTRADORA deverá promover, às expensas do FUNDO, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 50. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

Art. 51. Após a amortização total das cotas do FUNDO, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleiageral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí- la, alterá-la ou complementá-la, acompanhada do relatório do auditor independente.

DOS RISCOS

Art. 52. O objetivo e a política de investimentos do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e os cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, cientes da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, e não obstante a diligência da ADMINISTRADORA e da GESTORA em colocar em prática a política de investimentos prevista neste

Internal Use Only

DocuSign Envelope ID: 10E4FC16-8F07-4F99-89AC-350E9AE32C73

Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos de ofertas públicas de cotas do FUNDO, quando divulgado, e no informe anual do FUNDO, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472,sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão a ADMINISTRADORAe a GESTORA e quaisquer outros prestadores de serviços do FUNDO, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do FUNDO. Ainda que a ADMINISTRADORA e a GESTORA mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o cotista.

DO FORO

Art. 53. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentesdeste Regulamento.

São Paulo, 30 de agosto de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Internal Use Only



VBI REAL ESTATE

ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 51.802.350/0001-02

Por este instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006, ("ADMINISTRADORA"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.802.350/0001-02 ("FUNDO"), constituído nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição*" celebrado em 11 de agosto de 2023, rerratificado pelo "*Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia*", datado de 15 de agosto de 2023 ("Instrumento de Constituição"):

CONSIDERANDO QUE:

(i) o FUNDO não possui, na presente data, qualquer cotista; e

(ii) para atender as exigências feitas pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") em resposta ao pedido de admissão de cotas do FUNDO, a ADMINISTRADORA pretende complementar os §§ 1º e 4º do Art. 14, suprimir parte do item III e alterar o item IV do Art. 16, alterar a definição de "Dia Útil" constante do §1º do Art. 16 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e ratificar o restante das deliberações constantes do Instrumento de Constituição não alteradas pelo presente instrumento.

RESOLVE celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica*", para:

1. Em relação à deliberação constante do item "vi" do Instrumento de Constituição, substituir a versão anexa do Regulamento pela versão que integra o presente instrumento, para que passe a contemplar as seguintes alterações:

Internal Use Only

(i) complementar a redação dos §§ 1º e 4º do Art. 14, que passam a vigorar com as seguintes redações:

*"**Art. 14**. As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.*

***§ 1º.** O FUNDO manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do FUNDO, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Resolução CVM n.º 33. Adicionalmente, para todos os fins de direito, a titularidade das Cotas será comprovada: (i) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto as Cotas estiverem custodiadas eletronicamente na B3; ou, (ii) por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto as Cotas estiverem eletronicamente custodiadas na B3.*

[...]

***§ 4º.** As cotas do FUNDO serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A partir da migração do FUNDO para o ambiente de bolsa as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, tendo em vista a possibilidade de migração do FUNDO do mercado de balcão para o mercado de bolsa."*

(ii) suprimir e alterar o último parágrafo do item III e alterar o item IV do Art. 16, passando a vigorar com as seguintes redações:

*"**Art. 16.** Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas Cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, após a Primeira Emissão, a*

Internal Use Only

ADMINISTRADORA poderá, após ouvidas as recomendações da GESTORA, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela ADMINISTRADORA por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, observado que:

[...]

III. No âmbito da Nova Emissão, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela Nova Emissão de cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. A critério da GESTORA, conforme indicado à ADMINISTRADORA, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a Nova Emissão, no qual deverá ser definida, ainda, a data base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo cotista em prazo a ser previamente informado aos cotistas, observada a regulamentação em vigor, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao FUNDO, nos termos do artigo 24 abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

IV. Os procedimentos para cessão do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;"

(iii) alterar a definição de "Dia Útil" constante do § 1º do Art. 16, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**§ 1º.** Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3."*

2. Retificar e ratificar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, aprovado conforme item "vi" do Instrumento de Constituição, conforme alterado por este instrumento;

Internal Use Only

e,

3. Estando, assim, deliberado o presente instrumento particular de alteração, é o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2023.09.12 15:18:28 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Date: 2023.09.12 15:18:45 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Testemunhas:

1. THAINA BARBOSA DE OLIVEIRA:17027933705 Digitally signed by THAINA BARBOSA DE OLIVEIRA:17027933705 Date: 2023.09.12 15:19:04 -03'00'

2. ISABELE CAROLINA DIAS DE OLIVEIRA:15534938773 Digitally signed by ISABELE CAROLINA DIAS DE OLIVEIRA:15534938773 Date: 2023.09.12 15:19:35 -03'00'

Internal Use Only

ANEXO

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

DO FUNDO

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA** ("FUNDO") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei n.º 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. Dentro do período de 60 (sessenta) meses contados da data de encerramento da primeira emissão de cotas do FUNDO ("Prazo para Migração"), a ADMINISTRADORA (abaixo definida), observando a recomendação da GESTORA (abaixo definido), poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou outra instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (abaixo definido) para amortização e resgate da totalidade das cotas observadoo prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO, conforme o procedimento descrito no artigo 47 deste Regulamento.

§ 2º. O FUNDO é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sedena cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (doravantesimplesmente denominado "ADMINISTRADORA"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço

Internal Use Only

eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA (https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria).

§ 3º. A carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO será gerida pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitada para a administração de carteiras de títulos e valores mobiliários conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("GESTORA").

§ 4º. O Fundo destina-se à participação de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, investidores pessoas físicas e/ou jurídicas, bem como de fundos de investimento desde que, cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes ao investimento em cotas do Fundo; (ii) não possuam restrição legal e/ou regulamentar para investir no Fundo; e (iii) enquanto as cotas do FUNDO estiverem sendo negociadas no mercado de bacão organizado, sejam investidores isentos de recolhimento de imposto de renda na fonte ou sujeitos a líquota zero para fins de pagamento de amortizações de cotas do Fundo, inclusive quando realizadas a título de distribuição de rendimentos, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. O item "(iii)" deste parágrafo não será aplicavel na hipótese em que as cotas do FUNDO estiverem sendo negociadas na bolsa de valores, administrada pela B3, observado o disposto no §1º acima.

§ 5º. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.btgpactual.com/asset- management/administracao-fiduciaria

DO OBJETIVO

Art. 2º. O FUNDO tem por objetivo: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo (conformeadiante definidos) que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

§ 1º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da ADMINISTRADORA, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

Internal Use Only

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA.

§ 2º. As aplicações realizadas pelo FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADORA, da GESTORA, da instituição prestadora de serviços de custódia, do distribuidor de cotas objeto de oferta pública, de quaisquer mecanismos de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do FUNDO serão aplicados pela GESTORA, preponderantemente, nos seguintes ativos (em conjunto, "Ativos Alvo"):

I. certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta públicaregistrada na CVM ("CRI"); e

II. em a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 84"); f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") nos termos da referida resolução; g) 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; h) 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; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); j) ações ou quotas de sociedades empresárias

Internal Use Only

por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

§1º. No mínimo 60% (sessenta) por cento do patrimônio líquido do FUNDO deverá estar investido em CRI.

§ 2º. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do FUNDO, bem comoa realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pela GESTORA, de forma discricionária, observada a política de investimentos do FUNDO, o enquadramento da carteira do FUNDO nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como:

(i) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do FUNDO deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacionale do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(ii) O FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá- la, cabendo à ADMINISTRADORA e à GESTORA respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que viera substituí-la, alterá-la ou complementá-la, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIP e de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII, de FIP e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160;

(iii) Competirá à ADMINISTRADORA, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pela GESTORA, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento. Para tanto, a ADMINISTRADORA poderá outorgar poderes para que a GESTORA celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Ativos Imobiliários detitularidade do FUNDO, competirá exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

Internal Use Only

(iv) Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do FUNDO poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA e/ou o consultor especializado e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 23 deste Regulamento (e observadas as autorizações lá estabelecidas);

(v) os Ativos Imobiliários poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional, sendo certo que os imóveis poderão ser performados ou não; e

(vi) os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo FUNDO poderão estar gravados com ônus reais, observado o disposto na Instrução CVM 472.

§ 3º. Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos e o limite mínimo previsto no inciso II do artigo 3º acima, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDO, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 4º. É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento, realizar operações classificadas como "*day trade*".

§ 5º. A GESTORA terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramentoda oferta pública de cada emissão de novas cotas, incluindo da primeira emissão, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555, e/ou conforme regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, para enquadrar a carteira do FUNDO à política de investimentos disposta no presente Capítulo.

§ 6º. Caso, após o término do prazo descrito no parágrafo acima, a GESTORA não tenha realizado o enquadramento da carteira do FUNDO à política de investimentos descrita neste Regulamento, a GESTORA deverá comunicar a ADMINISTRADORA para que esta convoque uma assembleia geral de cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do FUNDO à política de investimentos.

Internal Use Only

§ 7º. Conforme previsto no inciso I do Artigo 3º acima, a carteira do FUNDO poderá ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo FUNDO, na forma do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorridomais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo FUNDO. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual,antes do encerramento de cada exercício social.

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;

II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;

III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no territórionacional; e

IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do FUNDO, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do FUNDO, a GESTORA, exercendo a gestão do FUNDO, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo FUNDO, poderá distribuiro saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA não

Internal Use Only

concordem com a precificação baseada no manual de precificação da instituição custodiante, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, em conjunto com a instituição custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

Parágrafo único. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição de AtivosAlvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos, a manutenção do FUNDO e, caso aplicável, comdespesas relacionadas às ofertas públicas de tais cotas.

Art. 7º. 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 informe anual, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la e nos documentos das ofertas públicas de cotas que venham a ocorrer, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remuneradoconforme expectativa dos cotistas.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados de forma discricionária pela GESTORA, sem prejuízo da regulamentação aplicável, para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo; c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e/ou d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Parágrafo único. Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso IV, alínea (v), acima, a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA poderão, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou mediante aprovação ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 16 e seguintes deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do caput, acima.

Internal Use Only

Art. 9º. 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.

DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Art. 10. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para administrar o patrimônio do FUNDO, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor, sem prejuízo da contratação da GESTORA para fins de gestão da carteira do FUNDO, nos termos do artigo 12 abaixo.

§ 1º. 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.

§ 2º. A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas. Não obstante e em vista de sua expertise, a GESTORA poderá atuar na administração direta de tais bens, como parte designada pela ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM 472, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade da ADMINISTRADORA.

§ 3º. A ADMINISTRADORA, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do FUNDO e conforme orientação da GESTORA:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à ADMINISTRADORA e à GESTORA, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;

Internal Use Only

III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, 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 de empreendimentos análogos a tais ativos ou aos Ativos Alvo; e

IV. Formador de mercado para as cotas do FUNDO.

§ 4º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamentehabilitados.

§ 5º. A ADMINISTRADORA poderá contratar formador de mercado, conforme orientação da GESTORA, para as cotas do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, salvo se o contratado for parte relacionada à ADMINISTRADORA, à GESTORA e/ou ao consultor especializado, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas. É vedado à ADMINISTRADORA, à GESTORA e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO.

Art. 11. A ADMINISTRADORA deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise eacompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

Internal Use Only

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO, a ADMINISTRADORA poderá, em nome do FUNDO, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do FUNDO compete exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do FUNDO, nos termos do artigo 43 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 11 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida à ADMINISTRADORA, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 43 deste Regulamento.

§ 4º. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Art. 12. Caberá à GESTORA:

I. negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo (exceto Ativos Imobiliários), em nome do FUNDO, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o contrato de gestão, representando o FUNDO, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

III. observado o disposto no artigo 22 abaixo, acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo FUNDO podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo FUNDO, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto"), nos termos do parágrafo 3º deste artigo;

Internal Use Only

IV. exercer e diligenciar, em nome do FUNDO, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do FUNDO;

V. fornecer à ADMINISTRADORA, sempre que justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o FUNDO, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo FUNDO;

VI. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de GESTORA e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;

VII. quando entender necessário, solicitar à ADMINISTRADORA o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas;

VIII. 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;

IX. enviar à ADMINISTRADORA proposta para novas emissões de cotas, nos termos deste Regulamento; e

X. recomendar e orientar a ADMINISTRADORA na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras.

§ 1º. A GESTORA, observadas as limitações legais e regulatórias, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O FUNDO, por meio da ADMINISTRADORA e por este instrumento, constitui a GESTORA seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Internal Use Only

§ 2º. A GESTORA poderá, sem a prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA;

(ii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para o FUNDO salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA; e

(iii) ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, ressalvados os atos que cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA.

§ 3º. A política de exercício de direito de voto adotada pela GESTORA pode ser obtida no seusite, no seguinte endereço: https://www.vbirealestate.com/compliance

A GESTORA 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 PELA GESTORA. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão constar do patrimônio do FUNDO os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras.

Paragrafo Unico. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe de Cotas, sendo que todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

DAS COTAS

Internal Use Only

Art. 14. As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O FUNDO manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do FUNDO, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Resolução CVM n.º 33. Adicionalmente, para todos os fins de direito, a titularidade das Cotas será comprovada: (i) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto as Cotas estiverem custodiadas eletronicamente na B3; ou, (ii) por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto as Cotas estiverem eletronicamente custodiadas na B3.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do FUNDO.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e do art. 9º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. As cotas do FUNDO serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A partir da migração do FUNDO para o ambiente de bolsa as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, tendo em vista a possibilidade de migração do FUNDO do mercado de balcão para o mercado de bolsa.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a ADMINISTRADORA tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do FUNDO neste mercado.

Internal Use Only

§ 6º. Caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das cotas do FUNDO na B3.

§ 7º. O titular de cotas do FUNDO:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantesdo patrimônio do FUNDO;

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. A primeira emissão de cotas do FUNDO consistirá na emissão de, incialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) em classe e série únicas, sem considerar as Cotas Adicionais ("Primeira Emissão" e "Valor Total da Primeira Emissão") e será realizada por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático junto à CVM, conforme a Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação para o montante total ofertado, incluindo o valor referente às Cotas Adicionais (conforme definido abaixo).

§ 1º. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito daPrimeira Emissão equivalente a 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Valor Mínimo da Primeira Emissão"). Caso atingido o montante mínimo e encerrada a Primeira Emissão sem que a totalidade das cotas sejam subscritas, as cotas remanescentes da Primeira Emissão não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela ADMINISTRADORA.

§ 2º. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Primeira Emissão, até o término do período dedistribuição das cotas da Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA deverá proceder à liquidação do FUNDO, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

Internal Use Only

§ 3º. A quantidade de cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) cotas ("Cotas Adicionais"), podendo o valor total da Primeira Emissão chegar a R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições das cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da ADMINISTRADORA e da GESTORA, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão, que poderão ser emitidas pelo FUNDO nos termos dos documentos da oferta pública, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão.

§ 4º. As cotas da Primeira Emissão do FUNDO serão inteiramente integralizadas no ato de subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

DAS NOVAS EMISSÕES E DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas Cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, após a Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA poderá, após ouvidas as recomendações da GESTORA, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela ADMINISTRADORA por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, observado que:

I. Quando da Nova Emissão, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da GESTORA, tendo-se como base, preferencialmente (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (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; ou (ii) de forma suplementar a depender das condições gerais de mercado à época da respectiva emissão: (a) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (b) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (c) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores;

II. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela GESTORA, sendo admitido o aumento do volume total da

Internal Use Only

emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

III. No âmbito da Nova Emissão, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela Nova Emissão de cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. A critério da GESTORA, conforme indicado à ADMINISTRADORA, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a Nova Emissão, no qual deverá ser definida, ainda, a data base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo cotista em prazo a ser previamente informado aos cotistas, observada a regulamentação em vigor, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao FUNDO, nos termos do artigo 24 abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

IV. Os procedimentos para cessão do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

V. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

VI. É permitido à ADMINISTRADORA, inclusive por recomendação da GESTORA, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas Novas Emissões em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante;

VIII. De acordo com o que constar no ato da ADMINISTRADORA ou na ata da assembleia geral de cotistas que aprovar a nova emissão, conforme o caso, as cotas das

Internal Use Only

novas emissões poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em Ativos Imobiliários, este último desde que assim autorizado e observado o disposto neste Regulamento no que se refere ao objeto e a Política de Investimentos do FUNDO;

IX. A integralização em Ativos Imobiliários deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da a Instrução CVM 472 e aprovado em assembleia geral de cotistas;

X. Aprovado o laudo de avaliação de determinado Ativo Imobiliário a ser integralizado, caberá à ADMINISTRADORA e à GESTORA autorizar a referida integralização, a seu exclusivo critério, considerando o resultado da auditoria jurídica, técnica e financeira do Ativo Imobiliário e o seu enquadramento à política de investimentos do FUNDO e às normas regulatórias;

XI. A ADMINISTRADORA deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;

XII. Nas emissões de cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, se assim permitido no ato que aprovar tal nova emissão, a negociação de tais cotas apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de subscrição;

XIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, a ADMINISTRADORA poderá, ainda, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas 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;

XIV. . Os custos relacionados à oferta serão arcados pelo FUNDO, inclusive em caso de cancelamento, exceto no caso de cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de distribuição primária, hipótese em que os recursos de tais taxas poderão ser utilizados

Internal Use Only

para arcar com parte ou totalidade dos custos relacionados à oferta; e

XV. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

§ 1º. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

§ 2º. As ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou na decisão da ADMINISTRADORA, conforme mencionado neste Artigo 16.

§ 3º. Os documentos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do FUNDO.

§ 4º. As Cotas poderão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, observado o estabelecido na deliberação da ADMINISTRADORA ou da assembleia geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

§ 5º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas conforme estabelecido nos documentos da Nova Emissão.

§ 6º. Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes aoobjeto e à política de investimento do FUNDO; e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO.

§ 7º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos definidos nos documentos da Nova Emissão.

Internal Use Only

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. 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;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

(i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

(ii) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e,

(iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou nomercado de balcão organizado.

§ 1º. A ADMINISTRADORA e a GESTORA não serão responsáveis, assim como não possuemmeios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

Internal Use Only

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta,sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

Art. 18. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO sem prejuizo do disposto abaixo.

Parágrafo único. A cada nova emissão de cotas, o FUNDO poderá a exclusivo critério da ADMINISTRADORA conforme recomendação da GESTORA cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, aser paga pelos subscritores no ato da sua respectiva subscrição. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo FUNDO.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19. O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

§ 1º. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

§ 2º. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de

Internal Use Only

rendimentos até, (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em ambiente mercado de balcão, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos balcão”, respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 7º (sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), ; (ii) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidasà negociação em mercado de bolsa da B3, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência (“Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa B3”) e distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Balcão ou na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa, conforme o caso, relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93..

a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da GESTORA, de comum acordo com a ADMINISTRADORA, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto.

§ 3º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir oreferido mínimo.

§ 4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste Artigo (i) caso as cotas de emissãodo Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas do FUNDO que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva Data de Distribuição; (ii), caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 5º. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do FUNDO e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva

Internal Use Only

de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do Artigo 19º acima.

§ 6º. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

§ 7º. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21. Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO, sem prejuízo das obrigações e responsabilidades previstas na legislação e regulação aplicáveis:

I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do FUNDO) e de passivo (escrituração de cotas do FUNDO);

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA; c) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e 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 Ativos Alvo 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, do representante de cotistas e dos profissionais ou

Internal Use Only

empresas contratadas conforme artigo 10, § 3º e artigo 11 deste Regulamento, incluindo a GESTORA;

IV. Observadas as competências e orientações da GESTORA, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. 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;

VII. Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VIII. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou a 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;

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

XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se

Internal Use Only

aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVI. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável; e

XVII. Solicitar, se for o caso e conforme orientação da GESTORA, a admissão das cotas do FUNDO à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

Art. 22. O FUNDO não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

Parágrafo único. Não obstante o acima definido, a GESTORA acompanhará, na medida em que o FUNDO for convocado, todas as pautas das assembleias gerais. Caso a GESTORA considere, em função da política de investimentos do FUNDO, relevante o tema a ser discutido e votado, a GESTORA, em nome do FUNDO, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

Art. 23. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, a GESTORA ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, à GESTORA ou ao consultor especializado, se houver.

§ 2º. 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 da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de

Internal Use Only

imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, o GESTOR, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;

III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

V. A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, da GESTORA, doconsultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 24. A ADMINISTRADORA prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472 e/ou pela regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Internal Use Only

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do FUNDO.

§ 3º. Compete ao cotista manter a ADMINISTRADORA atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a ADMINISTRADORA de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação como cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 25. É vedado à ADMINISTRADORA e à GESTORA, no exercício de suas atividades eutilizando os recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

VI. Vender à prestação cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital (esta última, desde que aprovada no ato que deliberar a emissão);

VII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, GESTORA ou o consultor especializado; 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, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 23 deste Regulamento;

Internal Use Only

VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;

IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

X. 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;

XI. 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;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso VIII não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA conforme orientação da GESTORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

§ 2º. O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, sempre respeitadas as orientações aplicáveis da CVM e as regras estabelecidas nos manuais operacionais da B3.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 26. A ADMINISTRADORA fará jus a uma remuneração variável, equivalente aos percentuaisao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO, quando será devida uma taxa de 1,125% (um inteiro e cento vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido totaldo FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período,índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez dascotas e critérios de ponderação que

Internal Use Only

considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e custódia, que deverá ser paga diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO, quando o valor mínimo mensal será de R$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice de Preços do Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do FUNDO:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado		**Taxa**
Início Faixa	**Final Faixa**	
-	R$ 200.000.000,00	1,200%
R$ 200.000.000,00	R$ 400.000.000,00	1,150%
R$ 400.000.000,00	R$ 800.000.000,00	1,125%
Acima de R$ 800.000.000,00		1,100%
Obs.: 1º ano do FUNDO		1,125%

§ 1º. Ainda, será devido pelo FUNDO a terceiro, pelos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado um mínimo de R$7,000.00 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Escrituração").

§ 2º. A Taxa 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, à razãode 1/12 avos.

§ 3º. Pelos serviços prestados ao FUNDO, a GESTORA fará jus a uma taxa de gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, que integra a Taxa de Administração, calculadasobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão"), a qual será paga diretamente pelo FUNDO à GESTORA, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472.

§ 4º. Nos termos do § 4º do artigo 36 da Instrução CVM 472, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar que a Taxa de Administração continuará sendo cobrada com base do patrimônio líquido do FUNDO, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índicemercado supra referido.

Internal Use Only

§ 5º. A Taxa de Administração engloba a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração devida peloFUNDO.

§ 6º. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do § 3º acima, a GESTORA fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada e provisionada mensalmentecom apuração no encerramento dos meses de junho e de dezembro de cada ano e paga mensalmente na proporção de 1/6 (um sexto) nos meses de semestre subsequente, até o último Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo FUNDO à GESTORA. A Taxa de Performance será paga e apurada somente a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). O primeiro pagamento da Taxa de Performance será devido apenas se o valor calculado da taxa de Performance for positivo considerando a apuração desde a data da primeira integralização (inclusive) e todos os resultados do período precedente. A Taxa de Performance corresponderá a 10% (dez por cento) do resultado do FUNDO que superar 100% (cem por cento) da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI, correspondente às taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (https://www.calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora) ("Taxa DI"), adicionado de um spread de 2% (dois por cento) ao ano no período. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

TP = 0,1 x (CPAjustada – CBCorrigida)

onde:

"**TP**" = Taxa de Performance por cota;

"**CBCorrigida**" = o valor de integralização da cota atualizada pela variação do CDI adicionadode um spread de 2% (dois por cento) ao ano, desde a sua integralização até cada data de apuração;

"**CPAjustada**" = valor patrimonial da cota do FUNDO somado a todos os rendimentos e amortizações distribuídos atualizados pelo CDI mais o spread de 2% (dois por cento) ao ano, da data do seu pagamento até a data de apuração da Taxa de Performance.

§ 7º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor patrimonial da cota acrescido das distribuições (CPAjustada) do FUNDO desde a última cobrança de Taxa

Internal Use Only

de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada ou do valor da CPAjustada na data de integralização do FUNDO. Os efeitos das amortizações ocorridas no período serão neutralizados no cálculo da Taxa de Performance, de forma que, se a diminuição do valor patrimonial da cota decorrer de amortizações, ela não impedirá o pagamento da Taxa de Performance. Em caso de variação no valor patrimonial da cota (como, por exemplo, na hipótese de emissão de novas cotas com valor de PL distinto), o cálculo da Taxa de Performance subsequente ao evento considerará o valor original e o novo valor patrimonial da cota proporcionalmente (*pro rata die*).

§ 8º. Entende-se por "valor patrimonial" da cota aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 11 da Instrução CVM 555 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 9º - Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(i)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentesa cada emissão de cotas; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 10. No caso de destituição e/ou renúncia da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o FUNDO arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 11. Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa (conforme adiante definido) da GESTORA; ou (ii) Renúncia Motivada (conforme adiante definido) da GESTORA, será devida a esta uma Taxa de Performance a ser calculada e apurada na data da troca de gestão e paga de acordocom o previsto no contrato de gestão ("Taxa de Performance Proporcional").

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Internal Use Only

Art. 27. A ADMINISTRADORA e a GESTORA serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da ADMINISTRADORA ou da GESTORA pela CVM, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a:

I. Convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger sua sucessora ou onovo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento da ADMINISTRADORA, 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 de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulose Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a ADMINISTRADORA não convoque a assembleia deque trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do FUNDO.

§ 4º. Em caso de substituição da ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II. Em caso de substituição da GESTORA, caberá à ADMINISTRADORApraticar todos os atos necessários à gestão regular do FUNDO, até ser precedida a nomeação de nova gestora.

§ 6º. Para fins do disposto acima, terá ocorrido justa causa: (i) nas hipóteses de atuação pela GESTORA, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência ou imperícia, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento,

Internal Use Only

devidamente comprovada por decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (ii) na hipótese de prática, pela GESTORA, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iii) se a GESTORA, conforme o caso, for impedida de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) requerimento de falência pela própria GESTORA; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela GESTORA ("Justa Causa").

§ 7º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do FUNDO.

§ 8º. Para o caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, se a assembleia geral de cotistas não eleger nova administradora 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.

§ 9º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger nova administradora, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 10º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

§ 11º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

§ 12. Eventual renúncia da GESTORA será considerada como uma "Renúncia Motivada" caso os cotistas, reunidos em assembleia geral e sem concordância da GESTORA, deliberem acerca: (i) da fusão, cisão ou incorporação do FUNDO; (ii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração da política de investimentos do FUNDO, de tal forma que inviabilize o cumprimento das estratégias de

Internal Use Only

investimento estabelecidas neste Regulamento pela GESTORA; ou (iii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração de condições do FUNDO que inviabilizem a continuidade do desempenho das atividades fundamentais da GESTORA, como, por exemplo, redução das taxas de remuneração devidas à GESTORA estabelecidas neste Regulamento.

Art. 28. Caso a ADMINISTRADORA 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.

Parágrafo único. Caso a GESTORA renuncie às suas funções e a assembleia geral de cotistas não eleja seu respectivo substituto em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a ADMINISTRADORA assumirá a gestão do patrimônio do FUNDO após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade de a ADMINISTRADORA renunciar à administração do FUNDO. Durante o período referido acima, a GESTORA deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do FUNDO, cooperando na transição de sua posição.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 29. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;

II. Alteração do Regulamento do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do FUNDO, ressalvado o previsto no artigo 17-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;

III. Destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA e escolha de seu substituto;

IV. IV . Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

V. Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no

Internal Use Only

exercício de suas atividades, caso aplicável;

VII. Alteração do prazo de duração do FUNDO;

VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;

IX. Alteração da Taxa de Administração;

X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização decotas do FUNDO; e

XI. Emissão de novas cotas do FUNDO, observado o disposto no artigo 16.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas aoexercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da ADMINISTRADORA ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução ou isenção da Taxa Total de Administração ou da Taxa de Performance.

§ 5º. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.A alteração referida no item (iii) do § 4º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Internal Use Only

Art. 30. Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§ 1º. A assembleia geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 38 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à ADMINISTRADORA, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvose a assembleia geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 31. A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, e disponibilizada na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada aassembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral de cotistas.

§ 1º. A assembleia geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Internal Use Only

§ 2º. A ADMINISTRADORA do FUNDO deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundialde computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas doFUNDO estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da assembleia geral ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participaçõesconstantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 32. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem 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 e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

Internal Use Only

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do artigo 29 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

I. no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso estetenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem)cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 32, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 33. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistasna data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 34. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 35. A ADMINISTRADORA poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Internal Use Only

§ 3º. A ADMINISTRADORA deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA, emnome de cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

Art. 36. Além de observar os quóruns previstos no artigo 32 deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral que tratarem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das cotas e da renúncia da ADMINISTRADORA, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo único. No caso de renúncia da ADMINISTRADORA, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá à ADMINISTRADORA adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 37. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado por meio de correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias e prazo mínimo de 15 (quinze) dias no caso de assembleias gerais extraordinárias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472

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

§ 2º. Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

I. Sua ADMINISTRADORA ou sua GESTORA;

II. Os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou da GESTORA;

III. Empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, seus sócios,

Internal Use Only

diretores efuncionários;

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 suapropriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. Os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI; ou

II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto;

III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472 e/ou a regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 38. O FUNDO poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do FUNDO;

II. Não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou no controlador da ADMINISTRADORA, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

Internal Use Only

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitaç ão temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos cotistas do FUNDO a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la; e

Internal Use Only

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 39. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e verificar o cumprimento dos seus devereslegais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

III. Denunciar à ADMINISTRADORA e, se esta 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 FUNDO do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b. indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas;

c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d. opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que viera

Internal Use Only

substituí-la, alterá-la ou complementá-la, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e

VIII. Fornecer à ADMINISTRADORA em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 1º. A ADMINISTRADORA é obrigada, 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, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à ADMINISTRADORA do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 40. O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 41. O representante de cotistas tem os mesmos deveres da ADMINISTRADORA nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 42. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

Internal Use Only

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 43. Constituem encargos e despesas do FUNDO:

I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;

IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nso incisos II e III do § 3º do artigo 10 deste Regulamento;

X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do FUNDO;

XI. 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 da ADMINISTRADORA no exercício de suas funções;

XII.

Internal Use Only

XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;

XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável comoencargos ou despesas do FUNDO correrão por conta da ADMINISTRADORA.

§ 2º. As parcelas da Taxa Total de Administração e da Taxa de Performance devidas a prestadores de serviço contratados pela ADMINISTRADORA nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo FUNDO aos respectivos prestadores de serviços contratados.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, 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.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 44. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à ADMINISTRADORA, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 45. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Internal Use Only

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, 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 da ADMINISTRADORA.

§ 2º. 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.

Art. 46. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 47. O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pela amortização.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela ADMINISTRADORA, às expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realizaçãodo anúncio de amortização parcial.

Art. 48. O FUNDO terá prazo indeterminado, observado o disposto no § 1º do artigo 1º deste Regulamento. Os cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação do FUNDO por meio de deliberação dos cotistas reunidos assembleia geral, nos termos do artigo 29 deste Regulamento, exceto na hipótese de não ocorrer o registro e a listagem das Cotas no ambiente de bolsa da B3 durante o Prazo para Migração, nos termos do § 1º do Artigo 1º deste Regulamento, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO.

Internal Use Only

Parágrafo único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização integral dos ativos detidos pelo FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos ospassivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

Art. 49. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia geral, sendo certo que a eventual entrega de bens e direitos não registrados na B3 aos cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisãodo montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização dos ativos detidos pelo FUNDO pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no §1º acima, a ADMINISTRADORA deverá promover, às expensas do FUNDO, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 50. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

Art. 51. Após a amortização total das cotas do FUNDO, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleiageral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do

Internal Use Only

FUNDO; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, acompanhada do relatório do auditor independente.

DOS RISCOS

Art. 52. O objetivo e a política de investimentos do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e os cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, cientes da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, e não obstante a diligência da ADMINISTRADORA e da GESTORA em colocar em prática a política de investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos de ofertas públicas de cotas do FUNDO, quando divulgado, e no informe anual do FUNDO, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472,sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão a ADMINISTRADORAe a GESTORA e quaisquer outros prestadores de serviços do FUNDO, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do FUNDO. Ainda que a ADMINISTRADORA e a GESTORA mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o cotista.

DO FORO

Art. 53. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentesdeste Regulamento.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2023.09.12 15:20:09 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889
Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889
Date: 2023.09.12 15:20:28 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Internal Use Only

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2024.

Aos
Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA,** fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 51.802.350/0001-02 ("Fundo"), gerido pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-060 ("Gestor") vem, por meio da presente, convocar V.Sas. a responder a presente consulta formal ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre:

ORDEM DO DIA

Aprovar a realização, em até 3 (três) meses contados da data de aprovação, da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão") a serem distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição ("Oferta"), nos termos do artigo 26, inciso VII, item "b", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), cujas características se encontram descritas no **Anexo I** desta Consulta Formal, bem como aprovar a contratação da Administradora para atuar como instituição líder da Oferta ("Coordenador Líder") e de partes a ela relacionadas, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente credenciadas junto à B3, para atuar como participantes da Oferta, situação esta que configura conflito de interesses, nos termos do inciso IV, do parágrafo 1º, do Art. 31 da Resolução CVM 160 e do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, ficando o Fundo responsável por pagar ao Coordenador Líder, a título de remuneração pelos serviços a serem prestados, a remuneração detalhada no **Anexo I** desta Consulta Formal.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Nos termos dos artigos 33 e 34 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de

envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, nos termos do § 2º o artigo 37 do Regulamento, não podem responder à Consulta Formal: (a) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria prevista na ordem do dia depende da aprovação por maioria de votos dos Cotistas votantes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada Cota um voto, conforme determina o artigo 16 do Anexo Normativo III da Instrução CVM nº 175 e o artigo 32, § 2º do Regulamento do Fundo. Destacamos que não obstante a aprovação de nova emissão de cotas do Fundo dependa de maioria simples de votos dos Cotistas votantes, nos termos do artigo 32 do Regulamento, considerando que para a presente Consulta Formal importa a ordem do dia aprovada como um todo, a íntegra da matéria dependerá do quórum qualificado, conforme acima previsto.

Com as aprovações, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sas., na forma do presente questionário, até 22 de fevereiro de 2024**.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) <u>para Cotistas Pessoas Físicas</u>: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) <u>para Cotistas Pessoas Jurídicas</u>: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) <u>para Cotistas Fundos de Investimento</u>: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 27 de fevereiro de 2024.

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a presente Consulta Formal através de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

As manifestações de voto do Cotista deverão ser registradas através do link enviado junto a esta convocação.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA**

À
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 07 de fevereiro de 2024

Em resposta à Consulta Formal enviada em 07 de fevereiro de 2024 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.802.350/0001-02 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

Aprovar a realização, em até 3 (três) meses contados da data de aprovação, da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão") a serem distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição ("Oferta"), nos termos do artigo 26, inciso VII, item "b", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), cujas características se encontram descritas no **Anexo I** da Consulta Formal, bem como aprovar a contratação da Administradora para atuar como instituição líder da Oferta ("Coordenador Líder") e de partes a ela relacionadas, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente credenciadas junto à B3, para atuar como participantes da Oferta, situação esta que configura conflito de interesses, nos termos do inciso IV, do parágrafo 1º, do Art. 31 da Resolução CVM 160 e do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, ficando o Fundo responsável por pagar ao Coordenador Líder, a título de remuneração pelos serviços a serem prestados, a remuneração detalhada no **Anexo I** da Consulta Formal.

[ ] **SIM, aprovo** a deliberação;
[ ] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
[ ] Abstenho-me de votar.
[ ] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2024.

_____
Assinatura
Nome do Cotista:
CPF/CNPJ:

ANEXO I À CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

CARACTERÍSTICAS DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Número da Emissão: a presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, em série e classe únicas ("Segunda Emissão"), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e das demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente);

Rito: a Segunda Emissão será realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, item "b", da Resolução CVM 160;

Público-Alvo da Oferta: a Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

Colocação: a Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta ("Coordenadores Contratados"). Adicionalmente, a Oferta poderá contar com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta");

Quantidade Inicial de Novas Cotas: a Segunda Emissão será composta por, inicialmente, até 2.964.427 (dois milhões, novecentas e sessenta e quatro mil, quatrocentas e vinte e sete) cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, em classe e série únicas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Novas Cotas");

Preço de Emissão: o preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos), fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 28 de dezembro de 2023, correspondente a R$ 99,99 (noventa e nove reais e noventa e nove centavos), acrescido de ágio de 1,21% (um inteiro e vinte e um centésimos por cento), nos termos do artigo 16, inciso I da versão vigente do Regulamento ("Preço de Emissão");

Montante Inicial da Oferta: o montante inicial da Oferta será de, até R$ 300.000.012,40 (trezentos milhões e doze reais e quarenta centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

Lote Adicional: Não haverá lote adicional de Novas Cotas, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160;

Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), sendo certo que a realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 296.443 (duzentas e noventa e seis mil e quatrocentas e quarenta e três) Novas Cotas, equivalente ao montante de R$ 30.000.031,60 (trinta milhões e trinta e um reais e sessenta centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso atingido tal montante, as Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta deverá ser cancelada;

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas: a integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada à vista e em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a integralização 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 Novas Cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. No ato de subscrição das Novas Cotas, mediante envio de documento de aceitação da Oferta, para subscrição de Novas Cotas, o Coordenador Líder deverá disponibilizar o Regulamento e o termo de adesão ao Regulamento, conforme o caso;

Investimento Mínimo por Investidor: o investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Nova Cota, totalizando a importância de R$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos), salvo se, ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o investidor indicar que condicionou sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta: a Administradora atuará como Coordenador Líder da Oferta, podendo ainda ser contratadas partes a ela relacionadas, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente credenciadas junto à B3, para atuar como Instituições Participantes da Oferta, ficando o Fundo responsável por pagar ao Coordenador Líder, a título de remuneração pelos serviços a serem prestados, o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o valor da Oferta efetivamente subscrito e integralizado pelos investidores, ressalvado o montante eventualmente subscrito e integralizado por investidores indicados pelo Gestor ao Coordenador Líder e que, portanto, não integram a base atual de clientes deste último, tudo calculado com base no Preço de Emissão das Novas Cotas e desde que em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta ("Remuneração"). Além da Remuneração referida acima, qualquer remuneração adicional devida ao Coordenador Líder será paga pelo Gestor, nada mais sendo devido pelo Fundo. A Remuneração será paga ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("IR") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados ao Coordenador Líder, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos

dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, 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*);

Período de Colocação: as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;

Direitos das Novas Cotas: as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

Direito de Preferência: nos termos do item III do artigo 16 do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início ("Data Base"), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente;

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado: as Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços ("Escriturador") será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

Limitações à negociação: as Novas Cotas subscritas no âmbito da Segunda Emissão somente poderão ser negociadas com investidores classificados como investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo, que ocorreu em 10 de outubro de 2023, nos termos do Art. 86, inciso III da Resolução CVM 160;

Destinação de recursos: os recursos líquidos da Segunda Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento;

Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 51.802.350/0001-02

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL
INICIADO EM 07 DE FEVEREIRO DE 2024

TERMO DE APURAÇÃO

Na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 51.802.350/0001-02 ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia **07 de fevereiro de 2024**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Consulta Formal", respectivamente).

Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre a aprovação da seguinte ordem do dia ("Deliberação"):

1) Aprovar a realização, em até 3 (três) meses contados da data de aprovação, da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão") a serem distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição ("Oferta"), nos termos do artigo 26, inciso VII, item "b", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), cujas características se encontram

descritas no **Anexo I** da Consulta Formal, bem como aprovar a contratação da Administradora para atuar como instituição líder da Oferta ("Coordenador Líder") e de partes a ela relacionadas, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente credenciadas junto à B3, para atuar como participantes da Oferta, situação esta que configura conflito de interesses, nos termos do inciso IV, do parágrafo 1º, do Art. 31 da Resolução CVM 160 e do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, ficando o Fundo responsável por pagar ao Coordenador Líder, a título de remuneração pelos serviços a serem prestados, a remuneração detalhada no **Anexo I** da Consulta Formal.

Foram recebidas respostas à Consulta Formal de Cotistas representando, aproximadamente, 37,90% das cotas de emissão do Fundo, a qual, após a devida apuração, resultou na **APROVAÇÃO** da Deliberação, conforme os percentuais de votos favoráveis, de votos contrários, bem como abstenções formalmente manifestadas, detalhados abaixo:

	APROVO	**NÃO APROVO**	**ABSTENÇÃO**
Matéria (i)	37,86%	0,01%	0,03%

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA



VBI
REAL ESTATE

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

ESTUDO DE VIABILIDADE DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO FII VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

Este Estudo de Viabilidade ("Estudo") foi elaborado em fevereiro de 2024 pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. ("VBI", "VBI Real Estate" ou "Gestor"), gestora do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia ("FII" ou "Fundo" ou "VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA").

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier adquirir, e/ou ganho de capital, nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras").

As cotas do Fundo serão negociadas em ambiente Cetip, pois espera-se que o valor das Cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa.

O presente estudo foi elaborado com base em dados históricos econômico-financeiros, bem como do mercado imobiliário conforme detalhado neste Estudo. As informações levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações do próprio Gestor. Estas estimativas estão sujeitas a erros e variações. 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.

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros constantes da seção "Fatores de Risco" do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia*" ("Prospecto"), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

INTRODUÇÃO

O Fundo é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de crédito estruturado, para realizar investimentos em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), *equity* em SPE de projetos imobiliários e demais Ativos Alvo (conforme definido no regulamento do Fundo), por meio de aquisição desses instrumentos para recebimento de juros, correções inflacionárias e principal, além de dividendos e rendimentos de participações em projetos imobiliários.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de retorno e *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 2ª emissão de cotas do Fundo serão destinados para aquisição de ativos com base na estratégia do Fundo em compor um portfólio diversificado e focado em proteção de capital, condizente com a Política de Investimento (conforme definida no regulamento do Fundo) do Fundo. A visão de longo prazo do ponto de vista do Gestor pode ser resumida conforme abaixo.

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Figura 1: Sumário Executivo



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONISDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE INSENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE TESE DESENVOLDIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NA SPOLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.
Fonte: VBI Real Estate
Data-base: Fevereiro/2024

SOBRE O GESTOR

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente no mercado imobiliário brasileiro, com time com mais de 20 anos de experiência em conjunto, atuando em todo processo de investimento e nas diversas modalidades de gestão (desenvolvimento e gestão de ativos).

Fundada em 2006, a empresa possui sob gestão aproximadamente R$ 9,5 bilhões provenientes de uma base com mais de investidores diversificados 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.

Além de edifícios corporativos, seus investimentos estão divididos em diversos segmentos do setor imobiliário, como operações estruturadas/crédito, residenciais, galpões logísticos, consumo essencial, residência estudantil, shopping centers e crédito estruturado, com presença em 18 (dezoito) estados brasileiros, já tendo realizados mais 90 investimentos.

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

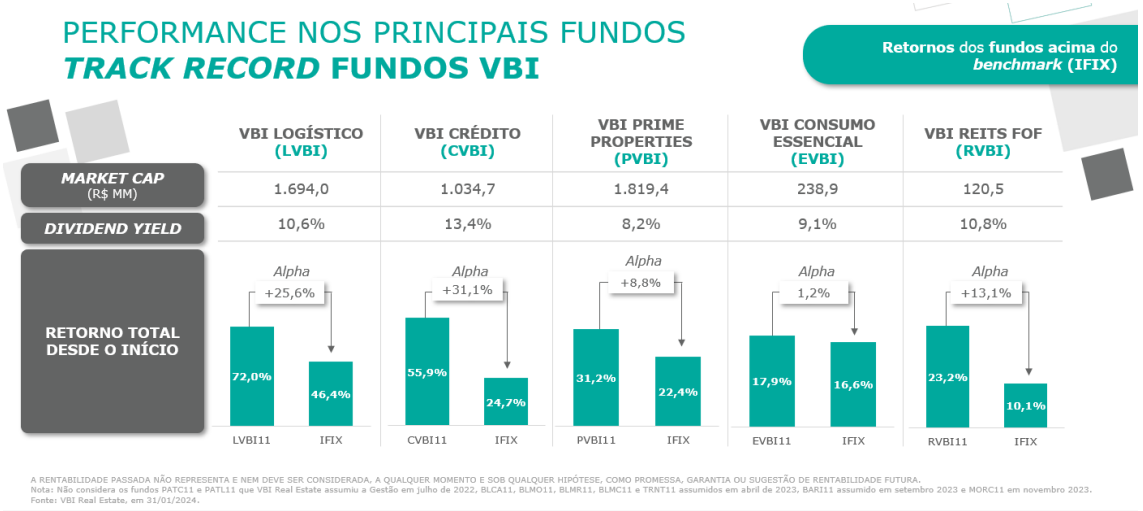
Figura 2: VBI Real Estate



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: VBI Real Estate
Data-base: 31/01/2024

No segmento de fundos imobiliários negociados na B3, a VBI Real Estate é Gestor do FII VBI Logístico (LBI11), do FII VBI CRI (CVBI11), FII VBI REITS (RVBI11), FII VBI Consumo Essencial (EVBI11) e FII VBI Prime Properties (PVBI11). Somados, esses 5 (cinco) fundos possuem valor de mercado de aproximadamente R$ 4,9 bilhões.

Figura 3: Principais fundos listados

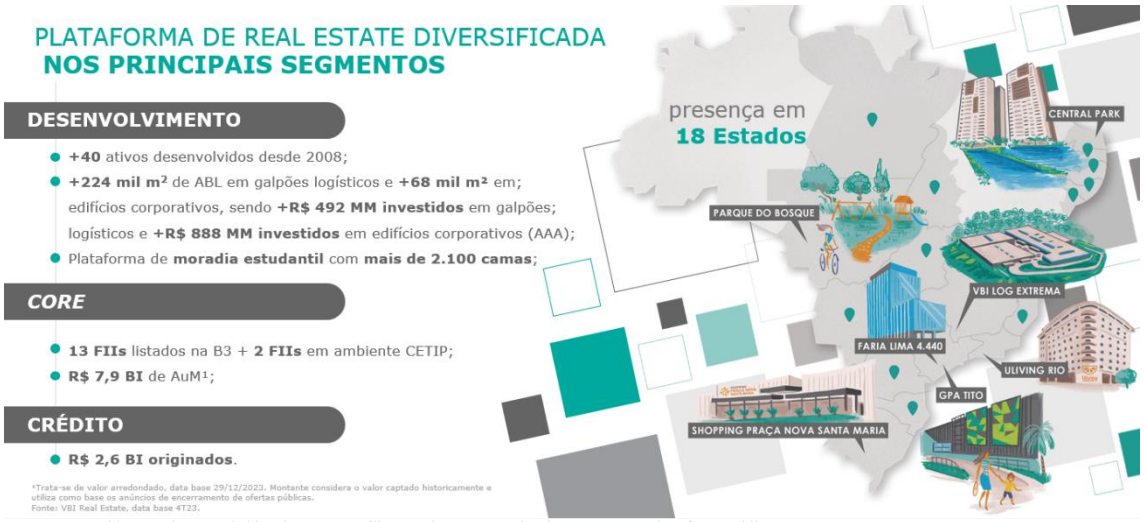


Fonte: VBI Real Estate
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Nota: Nçao considera os fundos PATC11 e PATL11 que VBI Real Estate assumiu a gestão em julho de 2022. Também não considera os FIIs BLCA11, BLMO11, BLMR11 e TRNT11 adquiridos pela VBI em abril de 2023.
Fonte: VBI Real Estate em 31/01/2024

Compõem ainda, como classe de investimentos geridos pela VBI, fundos de investimento voltados para o *private equity real estate*. 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.

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Figura 4: Áreas de Atuação



1Montante considera o valor captado historicamente e utiliza com base os anúncios de encerramento das ofertas públicas.
Fonte: VBI Real Estate, data base 4T23

No tocante ao modelo de gestão, a VBI Real Estate conta com aproximadamente 60 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 5: Estrutura Organizacional



Fonte: VBI Real Estate

Na visão do Gestor, esse modelo especializado é relevante na construção do portfólio do Fundo, pois permite que cada uma das áreas contribua com expertise na análise dos fundos e dos ativos imobiliários que o Fundo venha a investir. Dessa forma, o Fundo possui um time próprio e exclusivo de gestão que analisa potenciais investimentos com o suporte das áreas especializadas da VBI Real Estate.

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Para o setor de crédito estruturado a VBI já realizou aproximadamente R$ 2,6 bilhões de reais em operações estruturadas com diversos lastros imobiliários, setores e contrapartes. A VBI se destaca tanto na originação de operações como na sua estruturação e acompanhamento.

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.

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.

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Vítor Martins, CFA, CAIA – Crédito Estruturado

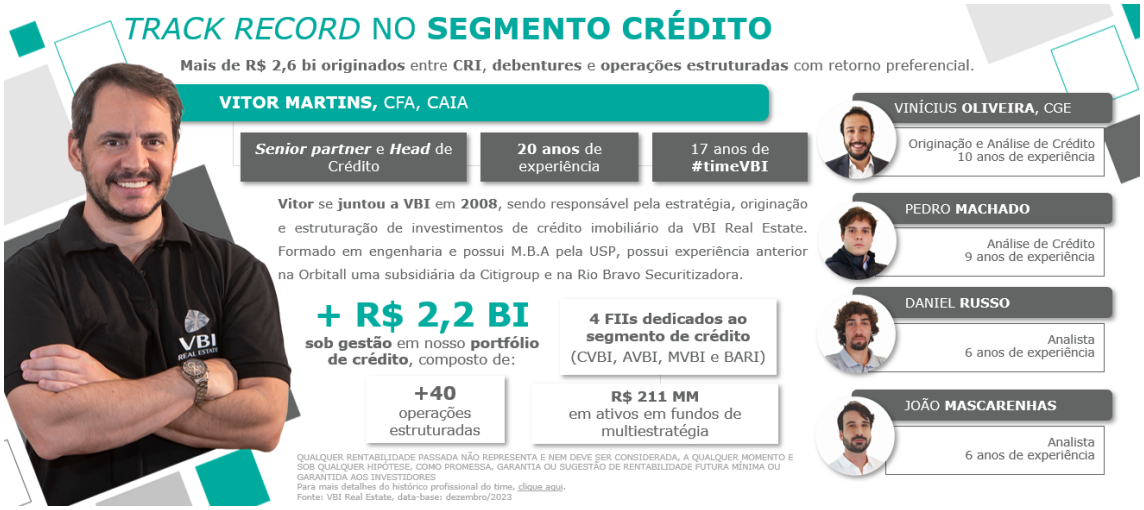
Vítor tem 19 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007, onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável 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 Agrovia, 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.

Além do time de gestão Sênior, a área de crédito estruturado da VBI conta com a liderança do Senior Partner e Head de Crédito Vitor Martins, dentro duma estrutura totalmente dedicada a gestão da estratégia e do Fundo. Abaixo segue a estrutura organizacional juntamente com o descritivo da equipe.

Figura 6: Time de Gestão FII VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA



Fonte: VBI Real Estate
Data-base: Fevereiro/2024

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

PROCESSO DE INVESTIMENTO

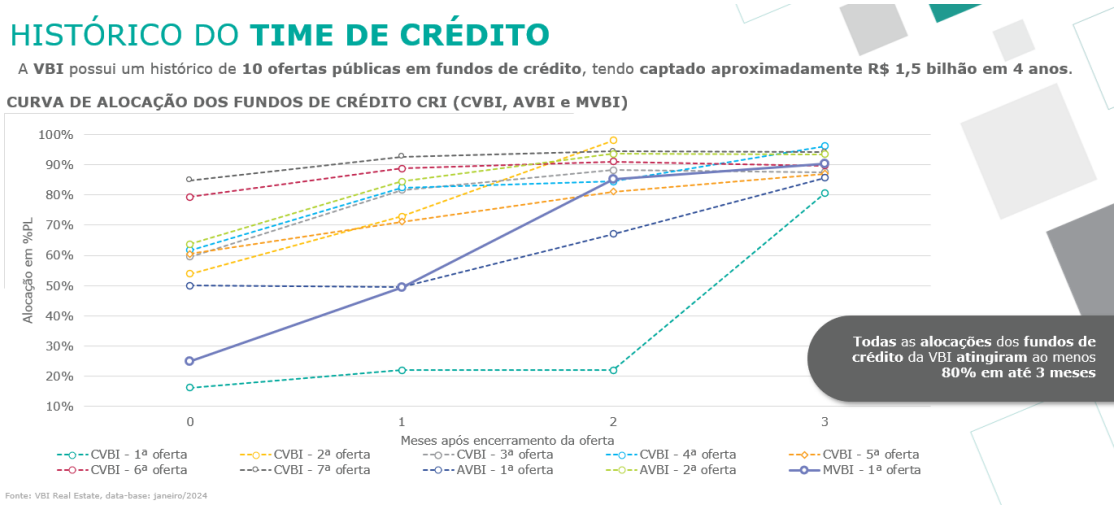
Para a avaliação e realização dos investimentos do Fundo, a área de crédito estruturado mantém o foco e disciplina em cinco etapas declaradas e contam com a sinergia de todas as outras estruturas existentes na casa. O quadro abaixo apresenta o descritivo das etapas do processo de investimento que a VBI busca adotar:

ORIGINAÇÃO	• Capacidade de originação do time VBI refletida em aproximadamente R$ 2,6 bi em operações estruturadas; • Suporte de análise fundamentalista das outras 5 verticais de negócios VBI (escritórios, logístico, residencial, varejo, *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: exigência de garantias que suportem a dívida, tais como alienação fiduciária, cessão de recebíveis, aval, *cash collateral*, seguros, fundo de reserva, 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, razão de garantia, inadimplência e demais indicadores imobiliários como ocupação e performance de vendas; • Acompanhamentos dos covenants das operações; • Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar a operação.

Seguindo o processo de investimentos, o time de crédito estruturado da VBI conseguiu alocar rapidamente R$ 1,5 bilhão levantados nas ofertas do FII do segmento de crédito atingindo ao menos 80% do patrimônio líquido alocado em até 3 meses.

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Figura 7: Histórico de alocação pós-ofertas



Fonte: VBI Real Estate
Data-base: Janeiro/2024

PANORAMA DE MERCADO

O ambiente externo segue desafiador com dados de atividade e inflação globais se mantendo resilientes e a política monetária nas economias centrais avançando em trajetória contracionista ou sinalizando um período prolongado de juros elevados para combater as pressões inflacionárias.

No mercado brasileiro, indicadores seguem consistentes com o cenário de desaceleração da atividade, com projeção para a inflação para 2024, 2025 e 2026 medida pelo IPCA de 3,8%, 3,5% e 3,5% respectivamente. Projeção moderada para o crescimento do PIB para 2024, 2025 e 2026 em 1,6%, 2,0% e 2,0% respectivamente, de acordo com relatório Focus de 15/02/24.

De acordo com a ata do COPOM de Janeiro de 2024, o mercado de trabalho segue aquecido, mas apresentando alguma moderação na margem. A inflação ao consumidor segue trajetória esperada de desinflação com os seus componentes mais sensíveis próximos da meta para a inflação nas últimas divulgações.

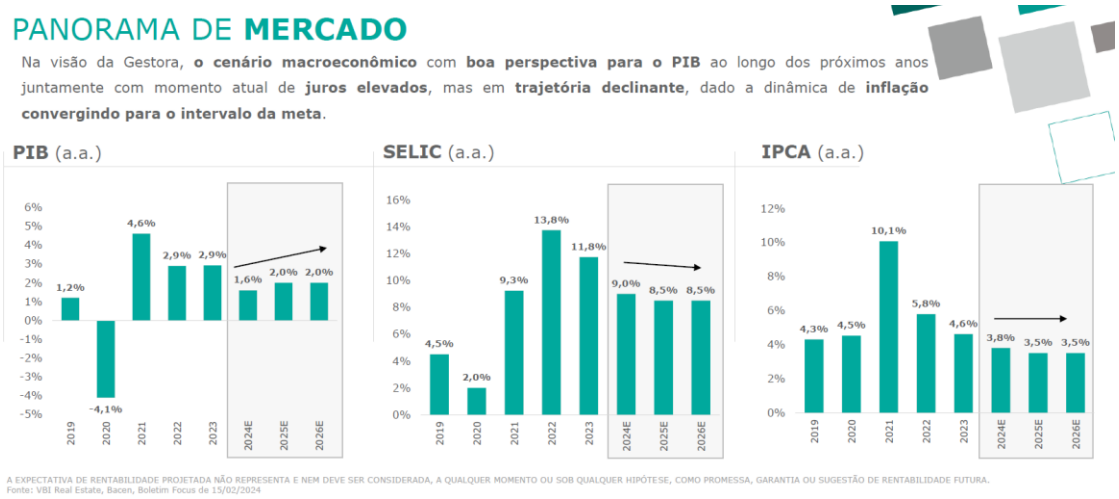
Diante de tal cenário, na visão do Gestor, apesar de um ambiente desafiador, estamos numa tendência econômica positiva com cortes da taxa SELIC pelo Copom desde agosto do ano passado. Com a inflação orbitando em torno da meta e com a taxa de juros base em trajetória de queda, espera-se impactos positivos na economia com melhora no mercado de capitais e nas condições de crédito, que por sua vez devem impactar positivamente o mercado imobiliário.

Considerando que estamos apenas no início do ciclo de queda da taxa SELIC, o Gestor considera interessante a estratégia de buscar por oportunidades de investimento que consigam capturar retornos assimétricos com um grau de proteção, mas que também possibilitem ganho de capital com a transição do momento atual para um cenário

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

econômico expansionista, com menor taxa de juros e maior crescimento econômico. É nesse contexto que enxergamos oportuna a continuidade da estratégia do Fundo com a segunda oferta, uma vez que a estratégia do fundo se aproveita da captura de oportunidades de crédito com elevados retornos e boa proteção de capital, mas também se posiciona em estruturas de capital que permitem a participação nos ganhos imobiliários para se beneficiar da melhora do cenário macro e consequente impacto positivo sobre os valores dos imóveis e dos lucros dos projetos imobiliários.

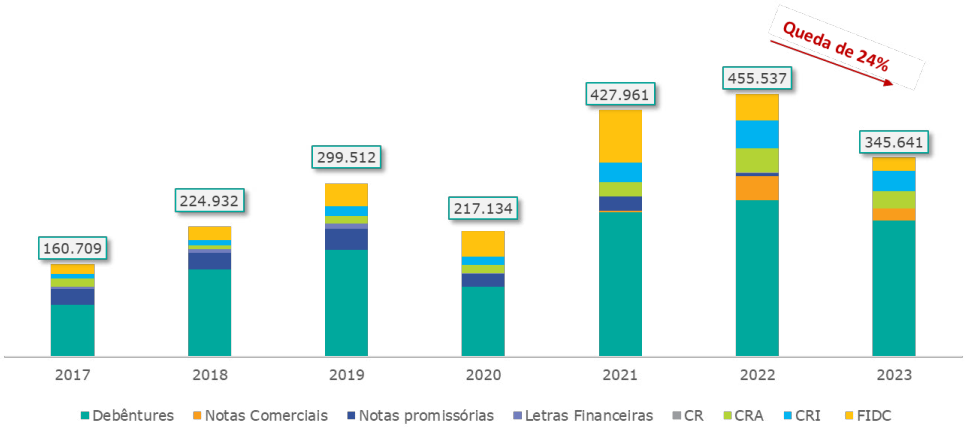
Figura 8: PIB, SELIC e IPCA



A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: VBI Real Estate, Bacen, Boletim Focus de 15/02/2024

O cenário ainda é restritivo do ponto de vista de crédito, com menor volume de emissões de renda fixa no mercado de capitais e captação líquida negativa da poupança. Comparando o ano de 2023 com o ano anterior, observa-se uma queda de 24% no volume de emissões de renda fixa no mercado de capitais.

Figura 9: Volume de Emissões de Renda Fixa no Mercado de Capitais

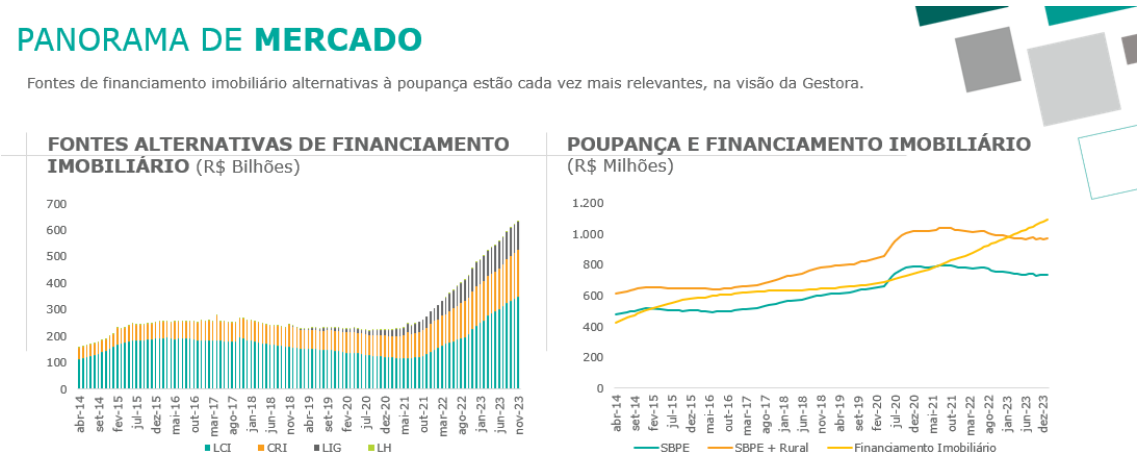


A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: Anbima

Data-base: Dezembro/2023

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Figura 10: fontes alternativas de financiamento imobiliário e saldo da poupança

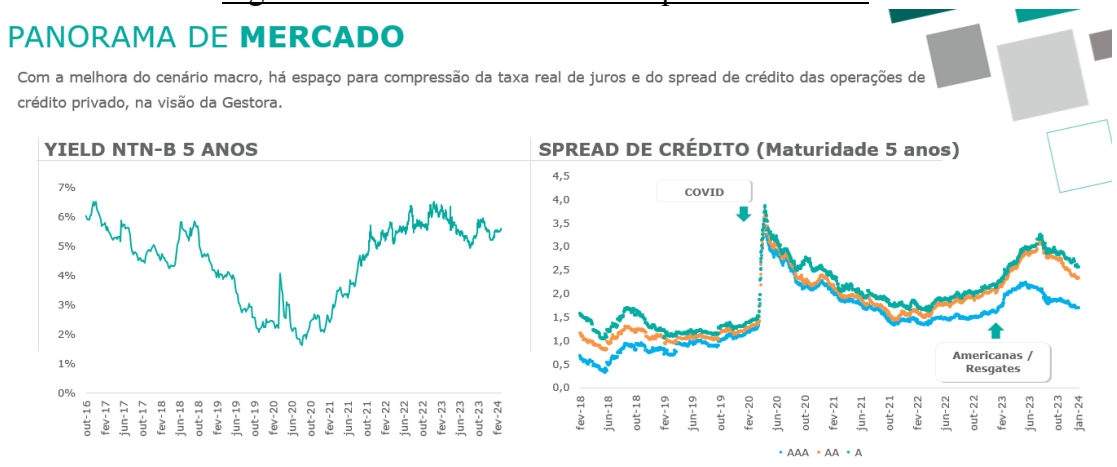


A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: Bacen
Data-base: Dezembro/2023

Com o saldo de poupança se tornando insuficiente para atender a demanda de financiamento imobiliário, na visão do Gestor, os instrumentos de mercado de capitais como LCI, CRI e LIG se tornarão cada vez mais relevantes para atender essa demanda. A tendência de expansão do mercado de instrumentos crédito privado, em específico via CRI, trazem boas perspectivas para os fundos imobiliários com essa estratégia.

A curva da NTN-B vértice em 5 anos já fechou mais de 60bps desde o início de 2023 para aproximadamente 5,6%, entretanto ainda há espaço, pela visão do gestor, para essa curva fechar mais em linha com o histórico do yield da NTB-B de 5 anos desde o final de 2016. Vale notar que os spreads de crédito fecharam ao longo dos últimos 6 meses, mas o Gestor considera que ainda há espaço para mais fechamento. Além disso, nota-se que ainda há um descolamento dos spreads em relação ao histórico das operações AAA em relação às operações AA e A.

Figura 11: Yield NTNB 5 anos e spread de crédito



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: VBI Real Estate, Anbima e Bloomberg, data-base: fevereiro/2024

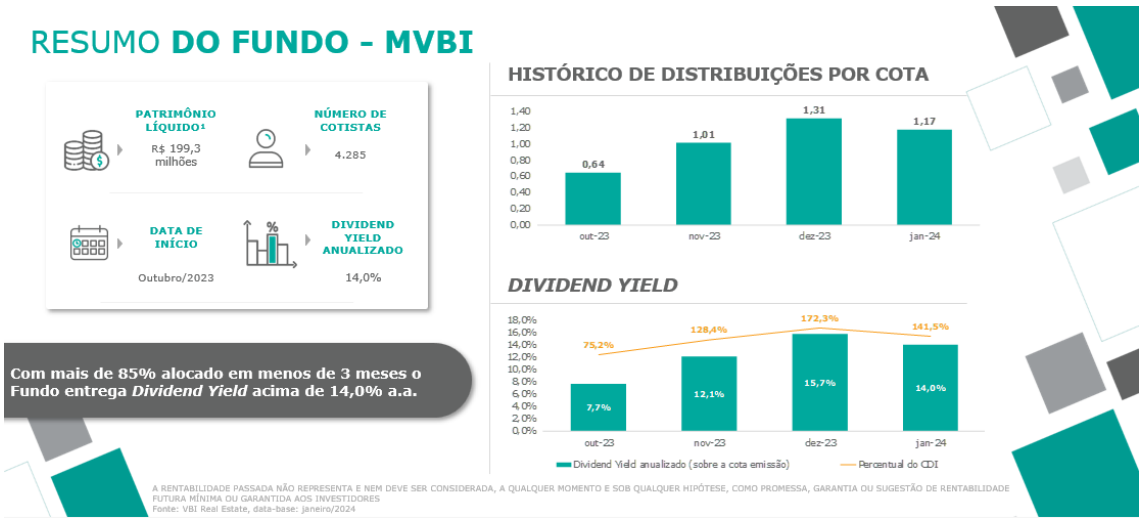
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: Anbima e Bloomberg
Data-base: Fevereiro/2024

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Pelo ponto de vista do Fundo, o cenário atual continua interessante para originar boas oportunidades, tanto de crédito quanto de *equity*, aproveitando-se das assimetrias de mercado para capturar bons rendimentos em operações com garantias imobiliárias e se posicionar para capturar ganhos imobiliários com a valorização dos ativos e lucros dos projetos imobiliários.

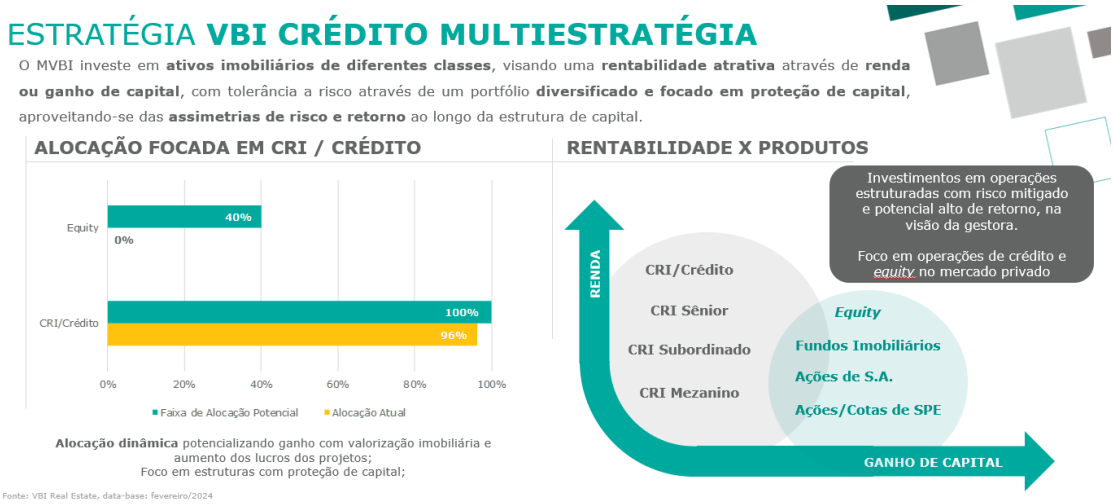
Fundo VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

O Fundo é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de crédito estruturado, para realizar investimentos, com foco no mercado privado, em CRI, quotas e ações de SPE imobiliárias e demais Ativos Alvo (Imóveis, Fundos Imobiliários e FIDC), por meio de aquisição desses instrumentos para recebimento de juros, correções inflacionárias, principal e dividendos ligados a diversos setores imobiliários como, por exemplo, recebíveis ligados a ativos residenciais, *shoppings*, escritórios, logísticos, varejo e loteamento. O Fundo terá uma alocação dinâmica entre instrumentos de dívida como o CRI e instrumentos de equity, mas manterá, ao longo de seu prazo, o foco em uma alocação maior em instrumentos de dívida tanto pela proteção de capital que esses instrumentos oferecem como pela recorrência de pagamentos mensais de remuneração para que o Fundo sustente desde o início um nível de *dividend yield* atrativo. A estratégia visa uma alocação mínima de 60% do portfólio em instrumentos de dívida/CRI, sendo que inicialmente o fundo deverá ter uma alocação inicial de ao menos 90% do portfólio nesses instrumentos.



DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Figura 12: Estratégia VBI Crédito Multiestratégia



Fonte: VBI Real Estate

Através de uma gestão ativa que levará em consideração não só as características dos investimentos, mas também aspectos macroeconômicos, o Fundo poderá atuar num espectro de crédito amplo investindo em CRI com rentabilidade atrativa de forma assimétrica. Como alvo, o Fundo irá buscar um *spread* médio de crédito entre 4,0% e 7,5% ao ano sobre a curva de juros da NTN-B de prazo médio equivalente.

Figura 13: VBI Crédito Multiestratégia – estratégia de crédito e equity



AS INFORMAÇÕES ACIMA TRATAM-SE DE ESTRATÉGIA DE CRÉDITO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.
Fonte: VBI Real Estate

Adicionalmente aos instrumentos de dívida e aproveitando-se da expertise da VBI e das sinergias entre todas as áreas do Gestor, o fundo investirá em instrumentos de *equity* com foco no mercado privado através de uma gestão ativa que levará em consideração não somente as características de risco e retorno dos investimentos através de uma análise fundamentalista *bottom-up*, mas também aspectos macroeconômicos. Mesmo dentro da estratégia de equity o fundo focará em instrumentos e estruturas que ofereçam alguma mitigação de risco como, por exemplo, preferencialidade no retorno do capital. A

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

alocação máxima do fundo nessa estratégia será de 40% do portfólio, mas inicialmente deve começar com uma alocação abaixo de 10% do portfólio. Dessa maneira, o fundo começa com uma exposição limitada em equity, mas poderá aumentar com a alocação dinâmica da gestão a depender da conjuntura macroeconômica e das oportunidades que encaixem no perfil da estratégia e interessem à gestão. Dentro dessa estratégia, a gestão buscará investir em oportunidades no mercado imobiliário que, no geral, ofereçam retornos acima de 20% ao ano.

Para maior transparência aos investidores apresentaremos as principais estruturas objetivada pela gestão.

Estruturas Típicas de Instrumento de Dívida / CRI

Tanto as aquisições a mercado quanto as operações originadas pelo próprio Gestor apresentam uma estrutura que visa dar maior segurança e flexibilidade.

Para os ativos ligados ao segmento de residencial pulverizado temos:

LASTRO DO CRI	Recebíveis de contrato de compra e venda de imóveis.
QUANTIDADE DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA (CCV)	Maior que 200
QUANTIDADE DE IMÓVEIS VINCULADOS AO FLUXO	Maior que 200
ESTRUTURA DE GARANTIAS	Sobre-garantia para servir de colchão em caso de inadimplência de alguns contratos de compra e venda. Alienação fiduciária (AF) vinculada aos contratos de compra e venda. AF das cotas da SPE a aval dos sócios.

Nessas operações o principal risco para o fluxo de caixa do CRI está na inadimplência que ocorre na ponta quando o comprador do imóvel não paga a parcela em dia e distratos. O risco de crédito do comprador do imóvel está diversificado de forma que a inadimplência de contratos até o limite do índice de cobertura não afeta os pagamentos do CRI. Além da análise de crédito e comportamento da carteira de recebíveis, avaliamos o crédito da empresa avalista e qualidade do empreendimento imobiliário, localização e força comercial. No caso de inadimplência teremos a execução da garantia (alienação fiduciária) dos contratos inadimplentes, revenda da unidade retomada e aceleração da amortização do CRI.

Para os ativos ligados ao segmento de corporativo temos:

LASTRO DO CRI	Contrato de locação do imóvel ou

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

	financiamento à aquisição.
QUANTIDADE DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA (CCV)	De 1 a 30, mas pode chegar a 200 em caso de *shoppings*.
QUANTIDADE DE IMÓVEIS VINCULADOS AO FLUXO	Em geral, apenas 1.
ESTRUTURA DE GARANTIAS	Alienação fiduciária do imóvel vinculada ao CRI, cessão dos recebíveis de aluguel e garantia corporativa quando contrato de locação é atípico ou se está financiando a aquisição de um imóvel. AF das cotas da SPE e aval dos sócios.

Nessas operações o principal risco para o fluxo de caixa do CRI está na inadimplência do locatário ou devedor do financiamento, vacância do imóvel e queda do valor de locação. O risco de crédito está concentrado na dívida ou garantia corporativa vinculada ao CRI. Além da análise de crédito corporativa, avaliamos a qualidade do imóvel, localização, valor de mercado, liquidez e capacidade de geração de receita de aluguel. Também aqui no caso de inadimplência teremos a execução da garantia (alienação fiduciária) imobiliária vinculada ao CRI com consequente quitação do mesmo.

Estruturas Típicas de Instrumento de Equity

Participações em SPE para incorporação imobiliária: participação majoritária no projeto, onde os recursos do fundo serão utilizados para aquisição do terreno e/ou desenvolvimento das obras e o retorno estará atrelado a performance e preço das vendas;

Participações em SPE para incorporação imobiliária com retorno preferencial: participação no projeto, com prioridade no retorno do capital do projeto para o fundo, podendo haver um prêmio adicional acima do retorno preferencial (*Equity Kicker*) sobre o lucro do projeto após retorno do fundo;

Participações em SPE para incorporação imobiliária com retorno garantido: participação no projeto, com prioridade no retorno do capital do projeto para o fundo de forma garantida pelo empreendedor, podendo haver um prêmio adicional (*Equity Kicker*) sobre o lucro do projeto após retorno do fundo;

Participações em SPE para desenvolvimento imobiliário para locação e venda: utilização dos recursos para desenvolvimento de projetos imobiliários e posterior retorno do investimento conforme recebimento das receitas de locação e venda do ativo;

Permuta de terreno: utilização dos recursos para aquisição de terreno para incorporação imobiliária permutando-o por unidades do projeto ou participação na receita global do

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

projeto imobiliário, podendo haver um retorno mínimo negociado com adição de um prêmio adicional (*Equity Kicker*) em função da performance de vendas das unidades do projeto.

Aquisição de unidades em desenvolvimento e revenda: compra de unidades na planta (a preço de custo), com opção de recompra por parte do incorporador após a entrega das obras, podendo haver um retorno mínimo negociado com adição de um prêmio adicional (*Equity Kicker*) em função da performance de vendas das unidades do projeto.

Metodologia e principais premissas adotadas

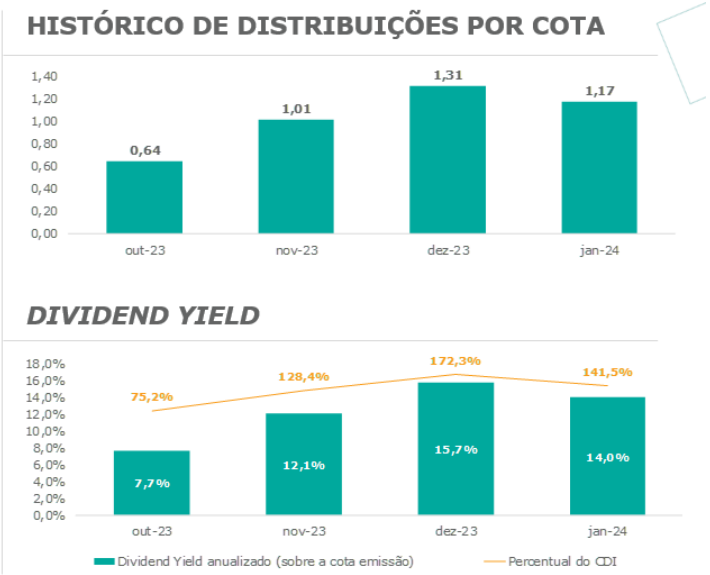
Para este estudo de viabilidade foi projetado o fluxo de caixa de 7 anos do Fundo, em valores nominais, com base nas premissas inferidas pelo Gestor a partir da leitura do mercado. Considerou-se que o Fundo permanece enquadrado durante todo prazo de vigência e que os seus cotistas não são impactados por qualquer imposto sobre os rendimentos. A partir das premissas consideradas se calculou a taxa interna de retorno e o *dividend yield* anual para os investidores do Fundo.

Principais premissas adotadas

Portfólio atual

O Fundo possui um patrimônio líquido de aproximadamente R$ 198 milhões. O portfólio atual está alocado em R$ 190,6 milhões em CRI somando 96,2% do patrimônio com rentabilidade nominal projetada de aproximadamente 17,2% a.a. e um prazo médio de 3,0 anos. Desde outubro/2023, data de encerramento da 1ª emissão, até janeiro/2024, o Fundo está com uma rentabilidade acumulada de 161% do CDI, líquido de 15% de imposto de renda.

Figura 14: Dividend Yield Histórico do Fundo



DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

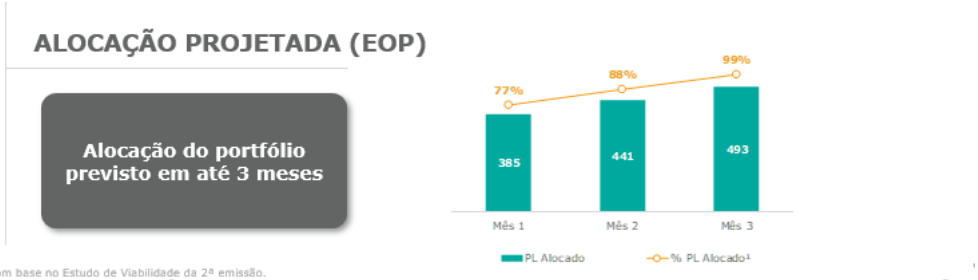
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Fonte: VBI Real Estate

Alocação

A captação prevista para a 2ª emissão é de R$ 300 milhões. Considerou-se que os recursos captados na oferta são alocados em CRI e participações em projetos/SPE em até 3 meses, sendo aproximadamente mais de 50% do pipeline alocado no primeiro mês. Desta forma, o fundo deverá ficar com uma alocação média em Ativos Alvo de aproximadamente 99% do seu portfólio, ficando o saldo remanescente alocado em Aplicações Financeiras.

Figura 15: Curva de Alocação Esperada Pós Oferta



¹Com base no Estudo de Viabilidade da 2ª emissão.
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOSAOS COTISTAS.AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIALDE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOSREAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.
Fonte: VBI Real Estate

Com os recursos captados da 2ª oferta, o Fundo pretende fazer a aquisição de uma série de ativos já mapeados e em fase avançada de negociações adicionando diversificação para a carteira e mantendo o nível de remuneração com robustas garantias. A tabela a seguir apresenta o resumo das transações que se pretende adquirir, que em conjunto somam R$ 302 milhões. Com base no pipeline indicativo, considerou-se uma rentabilidade nominal equivalente de aproximadamente 17,8% a.a. e prazo médio de 2,7 anos. Para as operações de CRI no pipeline, o spread médio de aquisição de 7,0% sobre a respectiva curva do tesouro. Vide lista das operações na tabela abaixo:

Figura 16: Pipeline

Pipeline com 14 operações, somando aproximadamente R$ 302 milhões.

PIPELINE

ATIVO	ESTADO	INDEXADOR	CUPOM	RENTABILIDADE PROJETADA (% A.A.)	PRAZO MÉDIO (anos)	ALOCAÇÃO (R$ MM)
Equity Energia I	GO	IPCA	17,0%	22,8%	6,0	15,0
Equity Residencial Vertical GO I	GO	IPCA	20,0%	25,5%	3,5	7,0
CRI Residencial Vertical SP I	SP	IPCA	12,5%	17,4%	2,5	35,0
CRI Residencial Vertical SC I	SC	IPCA	12,7%	17,6%	2,5	30,0
CRI Energia I	CE	IPCA	14,4%	20,0%	5,5	22,0
CRI Residencial Vertical SP II	SP	IPCA	12,5%	17,2%	2,0	35,0
CRI Residencial Vertical SP III	SP	CDI	6,0%	16,5%	1,3	15,0
CRI Residencial Vertical SC II	SC	IPCA	13,0%	17,3%	1,2	10,0
CRI Residencial Vertical SP IV	SP	IPCA	13,0%	17,7%	2,0	25,0
CRI Residencial Vertical SC III	SC	IPCA	12,5%	17,5%	3,0	11,0
CRI Residencial Vertical SP V	SP	IPCA	13,0%	17,5%	1,5	15,0
CRI Residencial Vertical SC IV	SC	IPCA	12,0%	16,6%	2,0	30,0
CRI Residencial Vertical MT I	MT	IPCA	12,5%	17,2%	2,0	30,0
CRI Energia II	MG	IPCA	11,0%	16,3%	4,5	22,0
				17,8%	**2,7**	**302,0**

Rentabilidade Projetada de 17,8% a.a.

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO 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.
Fonte: VBI Real Estate

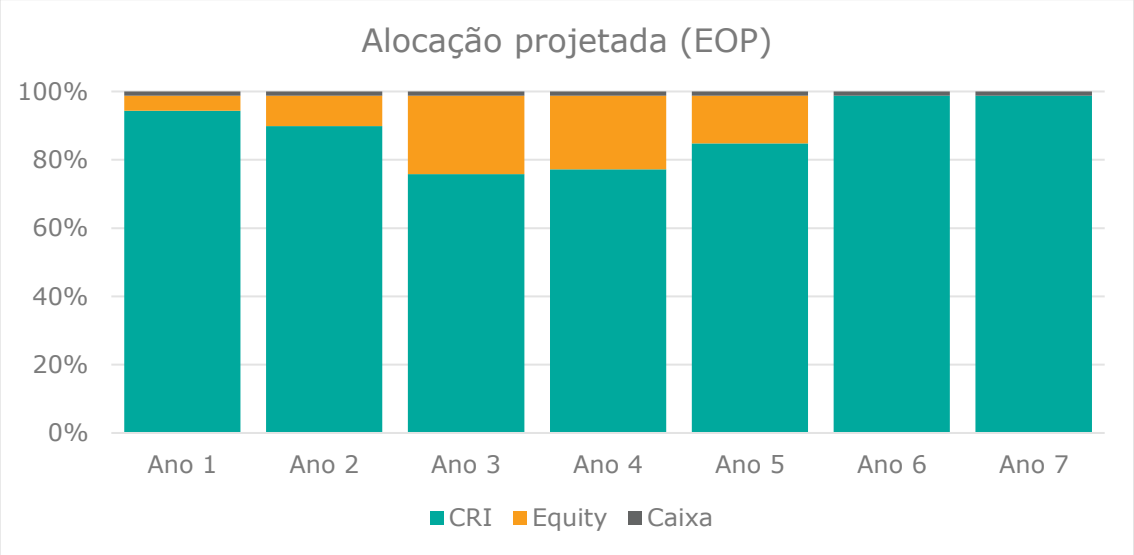
OS ATIVOS DESCRITOS ACIMA REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.
Fonte: VBI Real Estate

Para fins de modelagem e dentro da estratégia do fundo, considerou-se reinvestimentos, na média, à taxa de CDI +5% para as operações de crédito e de taxa interna de retorno de inflação mais 20% para operações de equity. Apesar disso, a gestão buscará reinvestir em oportunidades que ofereçam mais rentabilidade para a carteira do fundo dentro de sua estratégia e considerando a ponderação de risco e diversificação da carteira. A alocação projetada ao longo do tempo começa com uma carteira mais alocada em CRI, sendo mais de 90% em CRI e menos de 10% em equity, e chegando a, aproximadamente, 77% em CRI e 23% em equity no 3º ano, conforme resumido na figura abaixo:

Figura 17: alocação em crédito e equity



Fonte: VBI Real Estate

Despesas administrativas do Fundo

Taxa de Administração

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado		Taxa
Início Faixa	Final Faixa	
-	R$ 200.000.000,00	1,200%
R$ 200.000.000,00	R$ 400.000.000,00	1,150%
R$ 400.000.000,00	R$ 800.000.000,00	1,125%
Acima de R$ 800.000.000,00		1,100%
Obs.: 1º ano do FUNDO		1,125%

Resumo Taxa de Gestão e Performance	
Taxa de Gestão	1,00% (um por cento) ao ano, que integra a Taxa de Administração

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Taxa de Performance	10% do que exceder o CDI + 2% a.a. com pagamento semestral, devida somente a partir do 24º mês da primeira oferta

Ainda, será devido pelo FUNDO a terceiro, pelos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado um mínimo de R$7,000.00 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Escrituração").

Despesas da Oferta

Para o valor total de captação na 2ª emissão de R$ 300 milhões ("Oferta"), o total de despesas de captação de R$ 3,7 milhões ou aproximadamente 1,2% sobre o valor total de captação.

Receita Financeira

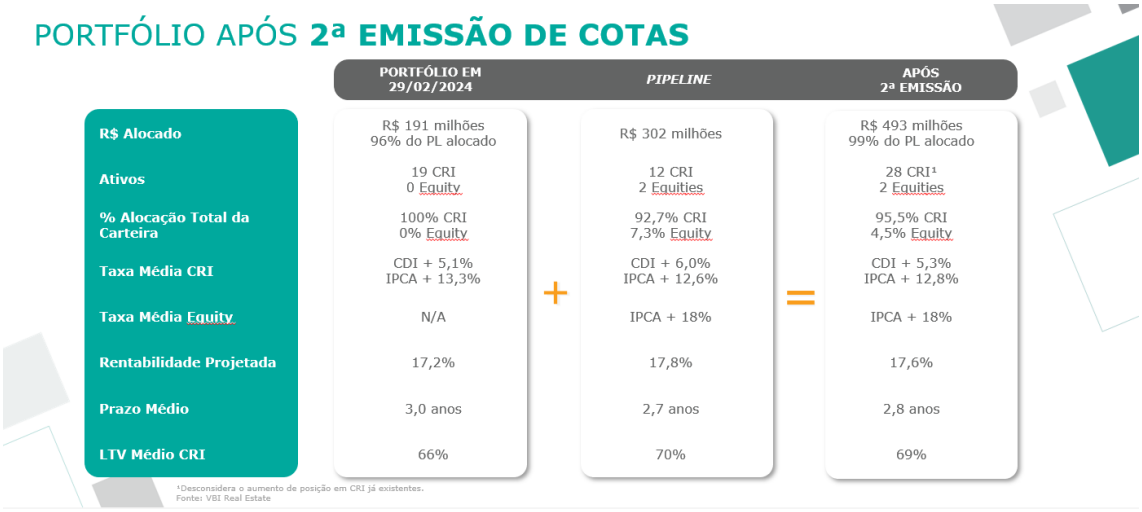
Para calcular a receita financeira das aplicações de saldo em caixa em Aplicações Financeiras, foi assumida a remuneração da taxa CDI com base na expectativa embutida na curva futura referencial disponibilizada pela Anbima de 16/02/2024. Sobre essa taxa foi abatido a alíquota de imposto.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm

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 DO GESTOR 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 14 ativos, que serão alocados em CRI e/ou investimentos em cotas de SPE ("*equity*") com rentabilidade média ponderada da carteira investimentos de 17,8% a.a. e prazo médio de 2,7 anos.

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

Figura 18: Portfólio Após 2ª Emissão de Cotas



Ao final do processo de alocação o Gestor espera ter um portfólio diversificado e composto por operações com boa proteção de capital, além de operações que permitam participar do ganho dos projetos imobiliários.

Figura 19A: Carteira após alocação

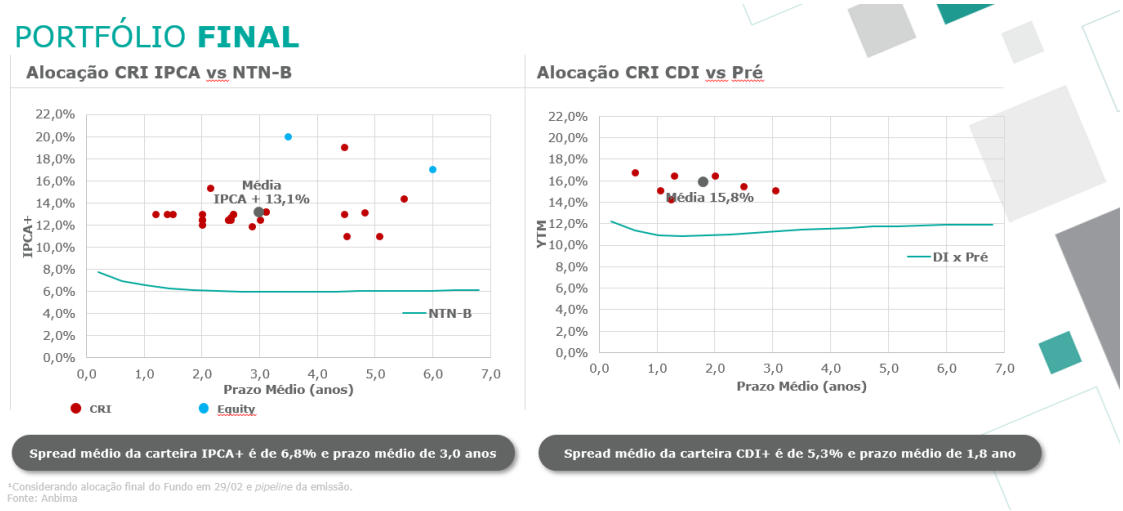
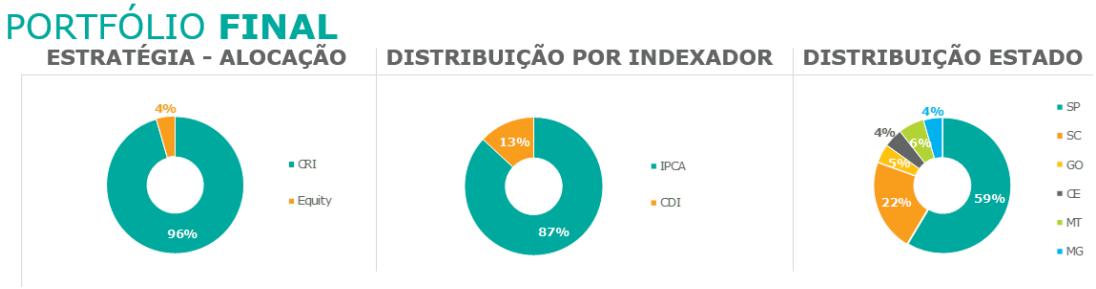


Figura 19B: Carteira após alocação



DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCO AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.
Fonte: VBI Real Estate

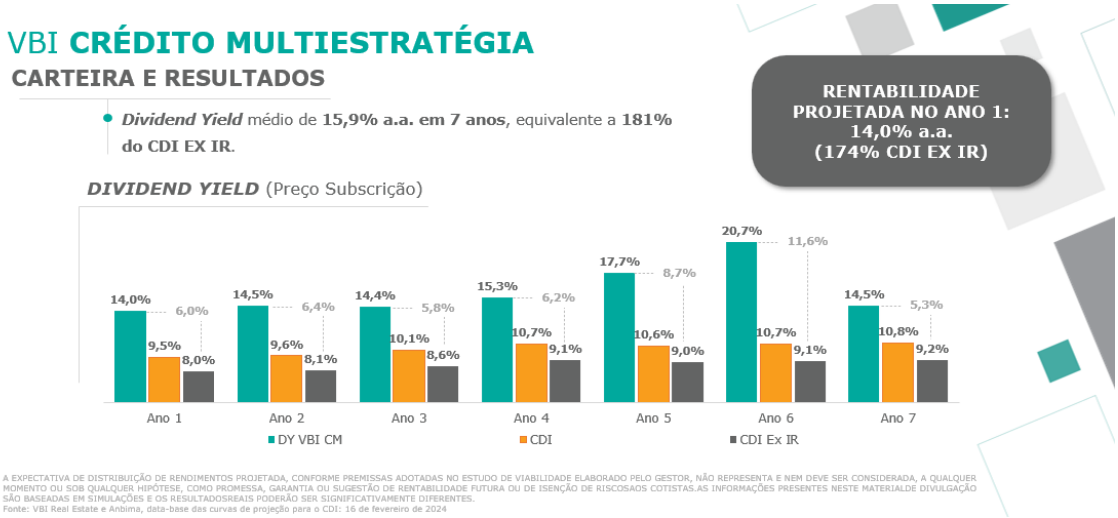
Ao final da alocação da 2ª emissão, a carteira será composta por 30 ativos, sendo 28 CRI e 2 *equities*, com rentabilidade média ponderada de 17,6% a.a. e prazo médio de 2,8 anos.

Venda dos ativos alvo

Para fins da simulação da taxa interna de retorno do investidor, se considerou que no 84º mês a partir da data de captação do Fundo, os ativos são vendidos na curva, sem ágio ou deságio sobre seu preço.

Projeção de dividend yield

Figura 20: dividend yield



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCO AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.
Fonte: VBI Real Estate e Anbima.
Data-base das curvas de projeção para o CDI: 16 de fevereiro de 2024

Resultado

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, a projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista na 2ª emissão de cotas do fundo é de 16,6% ao ano e a rentabilidade acumulada do fundo em relação ao CDI, líquido de 15% de imposto de renda, de aproximadamente 181% do CDI. O *dividend yield* médio esperado por ano ao longo de sete anos, considerando o valor de emissão da cota com a taxa de distribuição primária, ficou estimado em 15,8% ao ano no cenário base.

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

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

CASE STUDY: CRÉDITO

- **CRI originado pelo time VBI** com tranche sênior, mezanino e subordinada com lastro nos contratos de recebíveis de **2.672 loteamentos em quatro projetos** localizados nas principais capitais do Nordeste;
- Tranche mezanino de **R$ 13 milhões** a **25% a.a.**;
- **Projetos** estavam **98% vendidos** e com **mais de 50% da infraestrutura realizada**;
- Razão de **garantia de 1,5x**;
- **Loteadora** (Nova Colorado) era uma das líderes do segmento e necessitava de recursos para financiar os custos de infraestrutura dos projetos.

INDICADORES	
Setor	Loteamentos
Localização dos Projetos	Pernambuco, Alagoas, Sergipe e Paraíba
Posição na estrutura de capital	Mezanino
Tranche Mezanino	R$ 13 milhões
Duration	2,2 anos
Taxa (% a.a.)	25% a.a.



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Fonte: VBI Real Estate.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: VBI Real Estate

CASE STUDY: CRÉDITO

- **Debênture originada pelo time VBI** com lastro em **galpão logístico de 25.000 m² de ABL, localizado em Guarulhos, próximo ao GRU Airport**;
- Tomador era uma empresa logística especializada no segmento de eletrônicos com mais de 30 anos de atuação;
- **Baixo Risco: LTV de 49%** com base em venda forçada;
- **Ampla razão de garantias**: Alienação fiduciária do imóvel e da SPE.

INDICADORES	
Setor	Logístico
Localização dos Projetos	Guarulhos, SP
Posição na estrutura de capital	Sênior
Montante (R$ MM)	R$ 35 milhões
Duration	2,8 anos
Taxa (% a.a.)	20,4%



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Fonte: VBI Real Estate.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Fonte: VBI Real Estate

DocuSign Envelope ID: 162D1F10-408C-44CC-B5FC-3D4F30A6A309

CASE STUDY: EQUITY

- **JV com incorporadora residencial para desenvolvimento de empreendimento com 580 unidades,** localizado na região metropolitana de São Paulo. Ao final da construção, o empreendimento contava com 99% das unidades vendidas;
- **Rentabilidade total** do projeto foi de 39% com múltiplo de 3,7x.

INDICADORES	
Setor	Residencial
Localização	São Bernardo - SP
Posição na estrutura de capital	Equity
Capital investido	R$ 7,8 milhões
TIR Realizada (% a.a.)	39%
Múltiplo de capital investido	3,7x

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. A TIR REALIZADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Fonte: VBI Real Estate.



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. A TIR REALIZADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: VBI Real Estate

CASE STUDY: EQUITY COM RETORNO PREFERENCIAL

- **Aquisição de 40%** de um **projeto residencial** com **906 unidades por meio de *equity* com liquidação preferencial na distribuição de caixa;**
- Construtora com restrição de capital devido a queda na velocidade de venda, e **necessidade de capital para financiar projetos futuros;**
- **Projeto lançado** com mais de **50% de vendas;**
- **Colchão financeiro** sob o retorno preferencial do fundo.

INDICADORES	
Setor	Residencial
Localização	Natal - RN
Posição na estrutura de capital	Equity com Retorno Preferencial
Capital investido	R$ 22 milhões
TIR Realizada (% a.a.)	23%
Múltiplo de capital investido	2,1x

A TIR REALIZADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Fonte: VBI Real Estate.



A TIR REALIZADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: VBI Real Estate

São Paulo, 04 de março de 2024.

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

DocuSigned by:
SÉRGIO LEMOS DE MAGALHÃES
ABFFE05FCD244D9...

Nome: Sérgio Lemos de Magalhães

CPF: Diretor

DocuSigned by:
VITOR RANGEL BOTELHO MARTINS
59B22DABE516437...

Nome: Vitor Rangel Botelho Martins

CPF: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VBI
REAL ESTATE

ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 - V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA	**CNPJ do Fundo:**	51.802.350/0001-02
Data de Funcionamento:	05/10/2023	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:		**Quantidade de cotas emitidas:**	1.980.026,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Títulos e Valores Mobiliários **Segmento de Atuação:** Títulos e Val. Mob. **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	05/10/2028	**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11)3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	01/2024		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: VBI REAL ESTATE GESTAO DE CARTEIRAS S.A.	11.274.775/0001-71	R FUNCHAL, 418, AND 27 SL D - VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP - 04551-060	(11) 23442525
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: N/A	0../-	N/A	N/A
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
	EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	47.965.438/0001-78	AV BRIG FARIA LIMA, 3600, ANDAR 7 CONJ 72 PARTE, ITAIM BIBI, SÃO PAULO - SP	(11) 47501795

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 Fundo encontra-se em processo de captação.
4.	**Análise do administrador sobre:**
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**
	O Fundo encontra-se em processo de captação.
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**
	O Fundo encontra-se em processo de captação.
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

O Fundo encontra-se em processo de captação.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
CRI 20I0668028	1.521.788,39	SIM	1,36%
CRI 21C0071934	9.984.518,01	SIM	1,27%
CRI 22D0847833	6.529.752,28	SIM	1,79%
CRI 22G1046910	9.902.828,44	SIM	0,96%
CRI 22G1225382	7.343.395,18	SIM	0,96%
CRI 22H1333201	9.309.813,53	SIM	5,94%
CRI 22I1555753	6.118.316,35	SIM	1,40%
CRI 23F0046476	19.730.180,87	SIM	0,19%
CRI 23I2156604	17.860.409,53	SIM	1,53%
CRI 23J0019401	9.633.223,11	SIM	1,34%
CRI 23K2110319	9.769.871,82	SIM	0,75%
CRI 23K2111678	16.106.854,59	SIM	0,76%
CRI 23K2202885	9.983.863,80	SIM	0,83%
CRI 23K2203899	9.983.863,80	SIM	0,83%
CRI 23K2348010	6.666.290,00	SIM	1,11%
CRI 23L1276227	10.990.162,15	SIM	0,80%
CRI 23L2510335	18.841.651,80	SIM	0,49%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Os CRI's estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez;

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:**

Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP
Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:
http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP
Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:
http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral:
ri.fundoslistados@btgpactual.com

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item "a" acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta

anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício n° 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat"ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 **Política de remuneração definida em regulamento:**

A ADMINISTRADORA fará jus a uma remuneração variável, equivalente aos percentuaisao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO, quando será devida uma taxa de 1,125% (um inteiro e cento vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido totaldo FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período,índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez dascotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e custódia, que deverá ser paga diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO,quando o valor mínimo mensal será de R$15.000,00 (quinze mil reais),atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice de Preços do Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do FUNDO: Patrimônio Líquido/Valor de Mercado Taxa Início Faixa Final Faixa - R$ 200.000.000,00 1,200% R$ 200.000.000,00 R$ 400.000.000,00 1,150% R$ 400.000.000,00 R$ 800.000.000,00 1,125% Acimade R$ 800.000.000,00 1,100% Obs.: 1º ano do FUNDO 1,125%

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
193.874,61	0,10%	NaN

12. Governança

12.1 **Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

12.2 **Diretor Responsável pelo FII**

Nome:	Allan Hadid	**Idade:**	48 anos
Profissão:	Economista	**CPF:**	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
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:**	29/09/2016

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
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.

		(Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

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	4.283,00	1.290.026,00	65,15%	62,62%	2,53%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	1,00	200.000,00	10,10%	0,00%	10,10%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	490.000,00	24,75%	0,00%	24,75%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:

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.**

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

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



VBI REAL ESTATE

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

LUZ CAPITAL MARKETS