

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO

VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.516.185/0001-70

administrado pela

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

CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo/SP

e gerido pela



VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 13.838.015/0001-75

Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Rio de Janeiro/RJ

Perfazendo o montante total de até

R\$470.000.012,50
(quatrocentos e setenta milhões e doze reais e cinquenta centavos)

**Registro da Oferta na CVM nº [.]**

Código ISIN nº BRVINOCOTF001

Código de Negociação na B3: BRVINOCTF001

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Lajes Corporativas

OS VINCULOS E OBRIGACÖES DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundos") inscrito e representado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.866.973/0001-42 ("Administrador"), está realizando sua 4ª (quarta) emissão ("Emissão") de até 1.071,575 (sete milhões quatrocentos e um mil quinhentas e setenta e cinco) Cotas ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total de até R\$ 470.000.012,50 (quatrocentos e setenta milhões e doze reais e quinze centavos), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Instrução da Oferta") e, em conjunto com a distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO LTDA ("XP INVESTIMENTOS"), inscrita no CNPJ nº 06.940.288/0001-00, sob o nome de XP AFAFA, uma das instituições autorizadas a operar no mercado de valores mobiliários, credenciada junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar resposos de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 394 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 25.019,00 (vinte e cinco mil e doze reais)

(Aplicação Mínima Inicial*)

Será adotado o Procedimento de Alotação da Oferta Institucional, sem realização de reservas, organizado pelo Coordenador Lote, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para uma verificação, junto aos investidores institucionais, da demanda pelas Novas Cotas, com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a seu critério, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pelo aumento da quantidade de Novas Cotas inicialmente oferecidas, até o limite máximo do Valor Total da Oferta, exceto o valor destinado à Oferta Não Institucional; Poderão participar do Procedimento de Alotação da Oferta Institucional os investidores institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta. Será adotado o Procedimento de Alotação, organizado pelos Coordenadores, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional, conforme o caso (“Procedimento de Alotação”). Poderão participar do Procedimento de Alotação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta. Os investimentos nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas”. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 34 deste Prospecto Preliminar.

Prospecto Preliminar. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a oferta de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.480.315 (um milhão, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e quinze) Novas Cotas adicionais nas modalidades de Novas Cotas inicialmente ofertadas (**Cotas do Lote Adicional**), a critério do Administrador e do Gestor, em acordo com acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. Será admitido, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização de Novas Cotas representando no mínimo R\$ 260.051.000,00 (duzentos e sessenta milhões, cinquenta e um mil reais e cinquenta centavos), (**Captação Mínima**). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. **Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial", na página 62 deste Prospecto Preliminar.**

[illegible]

A constituição do Fundo e o Regulamento do Vici Officis Fundo do Instrumento Imobiliário (**Regulamento**), dentre outros, foram aprovados nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Vici Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 02 de setembro de 2010 e registrado no dia 02 de setembro de 2010 no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, sob o nº 2.422.093 (**Instrumento de Constituição**), tendo sido alterado e consolidado pela última vez nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de setembro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de setembro de 2019, sob o nº 1.492.057.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 24 de julho de 2013 e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.666/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 23% (vinte e três por cento) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como a eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. **Para mais**

Informações acerca do Fundo veja a seção "Sumário do Fundo", na página 33 deste Prospecto Preliminar.

O Fundo é administrado pelo Administrador habilitado para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

O fundo é gerido atualmente pela **VINCI REAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 13.838.015/0001-75 (**Gestor** ou **Vinci Real Estate**), habilitada para a administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do FOF/Fundos de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor (**Contrato de Gestão**), e no Regulamento.

Exceto as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo, as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3, inclusive as Novas Cotas objeto de integralização através de utilização de créditos detidos contra o Fundo.

O pedido de análise da Oferta foi requerido junto a CVM em 19 de agosto de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (**Lei nº 6.385/76**), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de valores mobiliários e à oscilação de suas cotações em bolsa e, portanto, poderão perder toda ou parte da aplicação realizada. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a utilização das cotas de fundo de investimento imobiliário para garantir o pagamento de empréstimos ou para garantir a emissão de títulos de dívida. Assim, os investidores que desejam adquirir as cotas de fundo de investimento imobiliário devem estar cientes de que, se sujeitos os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 77 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas. Os investidores da Oferta devem ler também a seção "Fatores de Risco", nas páginas 77 a 96 deste PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO GESTOR, OU COM QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROPOSTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COIAS.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTES FUNDOS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

AS NOVAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES FURNECIDAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍCIA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPETO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM, E RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTOS PRELIMINARES QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. Este Prospecto Preliminar está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, das B3, dos sites disponíveis no endereço eletrônico do Fundo e do site de informações financeiras, na página 48 deste Prospecto Preliminar. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta podem ser obtidas junto aos Coordenadores, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e às B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Para endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 40 deste Prospecto Preliminar.

COORDENADOR LÍDER

GESTOR



COORDENADOR



Satra

ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE	
DEFINIÇÕES	3
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	16
SUMÁRIO DA OFERTA	18
SUMÁRIO DO FUNDO	33
Forma de Constituição e Base Legal	33
<i>Expertise</i> e breve histórico do Gestor	33
Novas Tendências no Segmento de Escritórios	36
Histórico de Aquisições do Fundo	38
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta	38
Histórico de Cotação das Cotas	39
Políticas do Fundo	39
Portfólio do Fundo	39
Taxa de Administração e Taxa de Performance	42
Tratamento Tributário	42
Principais Fatores de Risco do Fundo	45
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE	47
INFORMAÇÕES ADICIONAIS	48
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS	51
Autorização	51
Fundo	51
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas	51
Número da Emissão	52
Valor Total da Emissão	52
Quantidade de Novas Cotas	52
Cotas do Lote Adicional	52
Preço de Emissão	52
Taxa de Entrada e de Saída	52
Taxa de Administração	52
Taxa de Performance	53
Aplicação Mínima Inicial	53
Data de Emissão	54
Forma de Subscrição e Integralização	54
Distribuição, Negociação e Custódia	54
Colocação e Procedimento de Distribuição	54
Público Alvo da Oferta	54
Pessoas Vinculadas	55
Procedimento de Alocação	55
Plano de Distribuição	56
Oferta Institucional	57
Critério de Colocação da Oferta Institucional	58
Oferta Não Institucional	59
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	61
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	62
Distribuição Parcial	62
Prazo de Colocação	63
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	63
Alocação e Liquidação Financeira	63
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta	64
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	64
Formador de Mercado	65

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA.....	66
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	67
Regime de Colocação.....	67
Comissionamento	67
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição	68
Data de Liquidação	68
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO	69
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	70
RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER.....	70
RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O SAFRA.....	70
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O SAFRA	70
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER.....	70
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER	71
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E O COORDENADOR LÍDER.....	71
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O ADMINISTRADOR	71
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	72
FATORES DE RISCO	77
Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico	77
Fatores de Riscos Relacionados ao Fundo	81
Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas.....	93
ANEXOS	97
ANEXO I – AGC e Regulamento do Fundo	99
ANEXO II – Ato do Administrador.....	149
ANEXO III – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03.....	157
ANEXO IV – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	161
ANEXO V – Laudo de Avaliação BM 336	165
ANEXO VI – Laudo de Avaliação BMA Corporate	233
ANEXO VII – Estudo de Viabilidade	303

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto Preliminar, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto Preliminar encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto Preliminar, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM nº 472/08 e do Regulamento:

“Administrador” e “Custodiante” BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.

“AGC” Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 12 de agosto de 2019, cuja ata foi devidamente registrada perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 14 de agosto de 2019, sob o nº 1.489.001, deliberou pela (I) exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, no âmbito da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo; (II) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte (i) de quotas representativas do capital social da Braquiária, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, a parcela remanescente de 34,3656367653840% do BM 336 que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou (ii) da participação imobiliária de 34,3656367653840% do BM 336 que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Braquiária ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição; e (III) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte de ações de emissão da Carbonara, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, o percentual de 70% (setenta por cento) do BMA Corporate; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Carbonara ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição.

“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Aplicação Mínima Inicial”	394 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 25.019,00 (vinte e cinco mil e dezenove reais).
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.
“Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos Financeiros”	Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.

“Ativos Imobiliários”

A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (vi) CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis, em conjunto.

“Ato do Administrador”

Ato do Administrador datado de 19 de agosto de 2019, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de agosto de 2019, sob o nº 1.489.296, por meio do qual foi deliberado e aprovado a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, nos termos do item 15.8. do Regulamento, o qual prevê que o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

“Austral”

AUSTRAL SEGURADORA S.A., sociedade seguradora inscrita no CNPJ sob o nº 11.521.976/0001-26, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Leblon, CEP 22431-002, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e AUSTRAL RESSEGURADORA S.A., sociedade resseguradora inscrita no CNPJ sob o nº 11.536.561/0001-26, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Leblon, CEP 22431-002, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

“Aviso ao Mercado”	Aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BBS”	Imóvel localizado na Rua Jaceru, 151, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
“BMA Corporate”	Empreendimento imobiliário denominado “BMA Corporate”, objeto da matrícula nº 64.444, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
“BMA Advogados”	BARBOSA, MÜSSNICH & ARAGÃO, sociedade de advogados com sede na Avenida Almirante Barroso, 52, 29º, 31º, 32º e 33º - parte, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.031-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.450.968/0001-10.
“BM 336”	Empreendimento imobiliário denominado “BM 336”, objeto da matrícula nº 97.093, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
“Braquiária”	BRAQUIÁRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.341.254/0001-40 e detentora de 34,3656367653840% do BM 336.
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil.
“CAGR”	Taxa de crescimento anual composta
“Captação Mínima”	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de Novas Cotas representando no mínimo R\$ 260.051.000,50 (duzentos e sessenta milhões, cinquenta e um mil reais e cinquenta centavos).
“Capital Autorizado”	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“Carbonara”	CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.821.374/0001-10 e detentora de 70% (setenta por cento) do BMA Corporate.
“CEPAC”	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.

“Código ANBIMA”	“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente a partir de 23 de maio de 2019.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, conforme alterada.
“Comissionamento”	Remuneração devida aos Coordenadores pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 67 deste Prospecto Preliminar.
“Contrato de Distribuição”	“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado, em 02 de outubro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e os Coordenadores.
“Contrato de Formador de Mercado”	“Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado”, celebrada entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Formador de Mercado.
“Contrato de Gestão”	“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do de Fundos de Investimento Imobiliário”, celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
“Coordenador”	Qualquer um dos Coordenadores, quando referido individualmente e indistintamente.
“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
“Coordenadores”	Coordenador Líder e Safra.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo.
“Cotas do Lote Adicional”	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.480.315 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil trezentas e quinze) Cotas do Lote Adicional, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de

colocação pelos Coordenadores. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passariam a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

“Cotistas”

Os titulares das Cotas.

“CPF”

Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.

“CRI”

Certificados de recebíveis imobiliários.

“Critério de Colocação da Oferta Institucional”

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, excedam o total de Novas Cotas, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

“Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas, após o atendimento da Oferta Institucional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos. Caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional após o Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.

“Despesas Extraordinárias”

Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras

de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

“Data de Liquidação”	Data da liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Novas Cotas, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 66 deste Prospecto Preliminar.
“DDA”	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
“Distribuição Parcial”	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
“Emissão”	A 4ª Emissão do Fundo.
“Escriturador”	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
“Estudo de Viabilidade”	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto Preliminar.
“FII”	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Formador de Mercado”	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada.
“Fundo”	Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário.
“Gestor” ou “Vinci Real Estate” “Fundo”	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão e de consultoria especializada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08.

“Governo Federal”	Governo da República Federativa do Brasil.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóveis”	Empreendimentos imobiliários comerciais, em especial escritórios ou lajes corporativas.
“Instituições Consorciadas”	Determinas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais.
“Instituições Participantes da Oferta”	Os Coordenadores e as Instituições Consorciadas, em conjunto.
“Instrução CVM nº 400/03”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 472/08”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 494/11”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 505/11”	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 539/13”	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrumento de Constituição”	“Instrumento Particular de Constituição do Vinci Fundo de Investimento Imobiliário I”, datado de 02 de setembro de 2010 e registrado no dia 02 de setembro de 2010 no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, sob o n.º 242093.
“Investidores da Oferta”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494/11.
“Investidores Institucionais”	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou profissionais nos termos da regulamentação da CVM (nesses casos, para pessoas físicas, aquelas que pretendam adquirir Novas Cotas em valor igual ou superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.

“Investidores Não Institucionais”	Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) durante o Período de Reserva, junto aos Coordenadores, observada a Aplicação Mínima Inicial, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.
“IPCA”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
“Lei nº 6.385/76”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei do Inquilinato”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Novas Cotas”	Até 7.401.575 (sete milhões quatrocentas e um mil quinhentas e setenta e cinco) Cotas objeto da Emissão.
“OF585”	Imóvel localizado na Rua Oscar Freire, 585, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
“Oferta”	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Oferta Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Plano de Distribuição” na página 56 deste Prospecto Preliminar.
“Oferta Não Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Plano de Distribuição” na página 56 deste Prospecto Preliminar.
“Pedido de Reserva”	Pedido de reserva das Novas Cotas preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
“Período de Reserva”	Período iniciado em 10 de outubro de 2019 (inclusive) e encerrado quando as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e das intenções de investimento dos Investidores Institucionais atingirem o limite máximo do Valor Total da Emissão ou até 14 de novembro de 2019 (inclusive), o que ocorrer primeiro, no qual os Investidores Não Institucionais poderão realizar seus Pedidos de Reserva.
“Período de Colocação”	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

“Pessoas Ligadas”

(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Pessoas Vinculadas”

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

“PIB”

Produto Interno Bruto.

“Plano de Distribuição”

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Plano de Distribuição” na página 56 deste Prospecto Preliminar.**

“Preço de Emissão”

R\$ 63,50 (sessenta e três reais e cinquenta centavos) por Nova Cota.

“Procedimento de Alocação”

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.

“Procedimento de Alocação da Oferta Institucional”

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem realização de reservas, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores Institucionais, da demanda pelas Novas Cotas com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pelo aumento da quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional.

“Prospectos”

O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.

“Prospecto Definitivo”	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário.
“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”	O Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário.
“Real”, “reais” ou “R\$”	Moeda oficial corrente no Brasil.
“Regulamento”	O Regulamento do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário, vigente e consolidado, constante do Anexo II ao presente Prospecto Preliminar.
“Safrá”	Banco J. Safrá S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.
“Valor de Mercado”	O resultado da multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.
“Valor Total da Emissão”	O valor total da emissão será de até R\$ 470.000.012,50 (quatrocentos e setenta milhões e doze reais e cinquenta centavos), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento) em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.
“Vita Corá”	Imóvel localizado na Rua Cerro Corá, 2175, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
“Taxa de Administração”	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,2% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,01	1,0% a.a.

O valor total da emissão será de até R\$ 470.000.012,50 (quatrocentos e setenta milhões e doze reais e cinquenta centavos), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento) em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional. O resultado da multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

“Taxa de Performance”

Taxa de Performance devida pelo Fundo ao Gestor em virtude do desempenho do fundo, conforme descrita na Seção “Informações Relativas à Emissão, à oferta e às novas cotas”.

“TGB”

TGB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. – ME, sociedade limitada, com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 2º Andar, Leblon, CEP 22431-002, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 07.654.329/0001-15.

“Vinci Partners”

Vinci Partners Investimentos Ltda.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 77 deste Prospecto Preliminar.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõe.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável ao setor logístico no Brasil;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 77 deste Prospecto Preliminar.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto Preliminar.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 77 a 96 deste Prospecto Preliminar, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto Preliminar. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

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

SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto Preliminar e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto Preliminar, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 77 a 96 deste Prospecto Preliminar, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Segmento ANBIMA	Lajes Corporativas.
Administrador e Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 3 deste Prospecto Preliminar.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., qualificada na seção “Definições” na página 9 deste Prospecto Preliminar.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 9 deste Prospecto Preliminar.
Auditor Independente	UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes , com endereço na Av. João Cabral de Mello Neto, 850, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ nº 42.170.852/0001-77.
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. , qualificado na seção “Definições” na página 9 deste Prospecto Preliminar.
Objeto do Fundo	O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos neste Prospecto Preliminar), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Mais informações sobre o Objeto do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Preliminar.

Política de Investimento

A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de Ativos Imobiliários. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros. **Para mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Sumário do Fundo – Políticas do Fundo”, na página 39 deste Prospecto Preliminar.**

Imóveis Integrantes da Carteira do Fundo

Atualmente

Na data deste Prospecto Preliminar, o Fundo é titular de direitos aquisitivos em relação: a fração ideal de 65,6343632346160% do BM 336, havido pelo Fundo por meio da Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, lavrada em 14 de agosto de 2013, nas notas do 17º Tabelião da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às fls. 118, do livro 7253.

Para mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Sumário do Fundo – Portfolio do Fundo”, na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Parâmetro de Rentabilidade

Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto Preliminar, na forma do Anexo VII, a rentabilidade alvo das Cotas corresponde ao percentual de 7% (sete por cento) ao ano, sendo que referida rentabilidade alvo será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA:

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,2% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,01	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,01	1,0% a.a.

Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance”, na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Taxas de Entrada e Saída	O Fundo não cobrará taxas de entrada e saída dos Cotistas.
Taxa de Performance	Taxa de Performance devida pelo Fundo ao Gestor em virtude do desempenho do fundo, conforme descrita na Seção “Informações Relativas à Emissão, à oferta e às novas cotas”.
Distribuição de Resultados	O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. Farão jus aos rendimentos acima mencionados os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima. Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja a seção “Sumário do Fundo – Políticas do Fundo”, na página 39 deste Prospecto Preliminar.
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas	As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento. Para mais informações acerca dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas”, na página 51 deste Prospecto Preliminar.
Público Alvo do Fundo	As Novas Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para mais informações acerca do público alvo da Oferta, veja o item “Público Alvo” da página 54 deste Prospecto Preliminar e a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Público Alvo” da página 54 deste Prospecto Preliminar.

Emissão de Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. **Mais informações sobre a Emissão de Cotas do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Preliminar.**

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <http://www.vincipartners.com>.

Assembleia Geral de Cotistas

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação pelo Administrador, mediante correspondência encaminhada a cada Cotista. Para efeito do disposto no parágrafo acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto; (d) emissão de Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (f) dissolução e liquidação do Fundo; (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável; (i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (j) contratação de formador de mercado que seja Parte Relacionada; (k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; (l) alteração do prazo de duração do Fundo; e (m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando: (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no parágrafo abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” anteriormente descritas, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

Mais informações sobre a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Preliminar.

Autorização

Nos termos do item 15.8. do Regulamento, a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador. Adicionalmente, os Cotistas do Fundo deliberaram, por meio da AGC, (I) a exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, no âmbito da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo; (II) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte (i) de quotas representativas do capital social da Braquiária, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, a parcela remanescente de 34,3656367653840% do empreendimento imobiliário denominado “BM 336” que atualmente não é de titularidade do Fundo, objeto da matrícula nº 97.093, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; ou (ii) da participação imobiliária de 34,3656367653840% do empreendimento imobiliário denominado “BM 336” que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Braquiária ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição; e (III) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de

integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte de ações de emissão da **CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.821.374/0001-10 ("Carbonara"), de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, o percentual de 70% (setenta por cento) do empreendimento imobiliário denominado "BMA Corporate", objeto da matrícula nº 64.444, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Carbonara ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição.

Número da Emissão	A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas.
Valor Total da Emissão	O valor total da emissão será de R\$ 470.000.012,50 (quatrocentos e setenta milhões e doze reais e cinquenta centavos), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento) em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.
Quantidade de Novas Cotas	Serão emitidas até 7.401.575 (sete milhões, quatrocentos e um mil, quinhentas e setenta e cinco) Novas Cotas, podendo esta quantidade ser acrescida em até 20% (vinte por cento) em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.480.315 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil trezentas e quinze) Cotas do Lote Adicional, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.
Preço de Emissão	No contexto da Oferta, o preço de emissão será de R\$ 63,50 (sessenta e três reais e cinquenta centavos) por Nova Cota.
Aplicação Mínima Inicial	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 394 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 25.019,00 (vinte e cinco mil e dezenove reais).
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.

Forma de Subscrição e Integralização	e As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA ou através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, mediante integralização a ser realizada junto ao Escriturador, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Cotas com créditos detidos contra o Fundo, a qual deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição), na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes, pelo Preço de Emissão.
Destinação dos Recursos	Os recursos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados, caso captados em sua totalidade, (i) à aquisição de 100% das quotas da Braquiária que por sua vez detém os 34,3656367653840% remanescentes do BM336 e à aquisição 100% das ações da Carbonara, que, por sua vez, detém 70% do imóvel BMA Corporate, conforme aprovado na AGC; (ii) caso haja saldo após as aquisições descritas no item (i), ao pré-pagamento integral da dívida existente na Carbonara e ao pré-pagamento parcial de obrigações assumidas pelo BM 336 para aquisição futura de imóveis; e (iii) caso haja saldo após os pré-pagamentos descritos no item (ii), à aplicação pelo Fundo, na aquisição de (a) 100% (cem por cento) do OF585; (b) 100% (cem por cento) de 49 (quarenta e nove) unidades autônomas do Vita Corá; e (c) 100% (cem por cento) do BBS. Para mais informações acerca da destinação dos recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 72 deste Prospecto Preliminar.
Coordenadores	XP Investimentos (Líder) e Safra.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais.
Instituições Participantes	Os Coordenadores e as Instituições Consorciadas, em conjunto.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.
Regime de Colocação	As Novas Cotas serão distribuídas, pelos Coordenadores, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494/11. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 77 a 96 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Investidores da Oferta	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou profissionais nos termos da regulamentação da CVM (nesses casos, para pessoas físicas, aquelas que pretendam adquirir Novas Cotas em valor igual ou superiores a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo, valores máximos.
Investidores Institucionais	Não Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto aos Coordenadores, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 94 deste Prospecto Preliminar.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas. Esta vedação não se aplicará ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados nos Prospectos.

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. **A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 94 deste Prospecto Preliminar.**

Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Alocação” da página 55 deste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação da Oferta Institucional

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem realização de reservas, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores Institucionais, da demanda pelas Novas Cotas com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pelo aumento da quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 94 deste Prospecto Preliminar.

Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Alocação da Oferta Institucional” da página 56 deste Prospecto Preliminar.

Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Plano de Distribuição” na página 56 deste Prospecto Preliminar.
Pedido de Reserva	Pedido de reserva das Novas Cotas preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
Período de Reserva	Período iniciado em 10 de outubro de 2019 (inclusive) e encerrado quando as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e das intenções de investimento dos Investidores Institucionais atingirem o limite máximo do Valor Total da Emissão ou até 14 de novembro de 2019 (inclusive), o que ocorrer primeiro, no qual os Investidores Não Institucionais poderão realizar seus Pedidos de Reserva.
Oferta Institucional	Na data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento. No mínimo, 2.220.472 (dois milhões, duzentas e vinte mil, quatrocentas e setenta e duas) Novas Cotas, ou seja, aproximadamente 30% (trinta por cento) do Valor Total da Emissão, serão destinadas à Oferta Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão (ou diminuir, na hipótese de aumento da Oferta Não Institucional) excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional. Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Institucional” na página 57 deste Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, excedam o total de Novas Cotas, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários. Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Institucional” na página 57 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

Após o atendimento das intenções de investimento da Oferta Institucional, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais pelos Coordenadores.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar aos Coordenadores suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

5.181.102 (cinco milhões, cento oitenta e um mil, cento e duas) Novas Cotas, ou seja, aproximadamente 70% (setenta por cento) do Valor Total da Emissão, após o atendimento da Oferta Institucional, serão destinadas à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão excetuado o valor destinado à Oferta Institucional. Este valor poderá ser reduzido pelos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, em caso de aumento da Oferta Institucional, observado que para isso, todos os Pedidos de Reserva colocados por Investidores Não Institucionais deverão ter sido atendidos.

Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Não Institucional” na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas, após o atendimento da Oferta Institucional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos. Caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional após o Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, observados os montantes mínimos inicialmente destinados à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional.

Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Não Institucional” na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser passíveis de negociação na B3, conforme o caso. As Novas Cotas também poderão ser entregues mediante anotação pelo escriturador do Fundo após divulgado o Anúncio de Encerramento.

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

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. **Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Distribuição Parcial”, na página 62 deste Prospecto Preliminar.**

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Data de Liquidação

Data da liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Novas Cotas, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto Preliminar.

Alocação e Liquidação Financeira

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que os Coordenadores liquidarão de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os Coordenadores e as Instituições Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Na Data de Liquidação, os Coordenadores informarão ao Escriturador o montante de ordens recebidas que tiverem optado pela integralização através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, e o Escriturador operará referida integralização e reportará sua conclusão aos Coordenadores.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso, aos Coordenadores, este verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas

Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. **Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial” página 62 deste Prospecto Preliminar.**

Distribuição, Negociação e Custódia

Exceto as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo, as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser passíveis de negociação na B3, conforme o caso.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3, inclusive as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo.

Fatores de Risco

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 77 a 96 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 77 A 96 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à

volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 77 a 96 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja

suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador com quem tenha realizado seu pedido (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelos Coordenadores sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo VII a este Prospecto Preliminar.

Informações Adicionais

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 19 de agosto de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

As características gerais do Fundo, como as características das Cotas, sua forma de constituição e funcionamento, sua política de investimento, obrigações do Administrador e do Gestor, taxas, despesas e encargos aplicáveis, tratamento tributário, dentre outras, podem ser encontradas no Regulamento, constante do Anexo I a este Prospecto Preliminar.

Forma de Constituição e Base Legal

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado. O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aquisição de Imóveis e direitos reais sobre os Imóveis, diretamente ou por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução nº 472/08, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento. O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como “FII Renda Gestão Ativa”, do segmento de atuação “Lajes Corporativas”.

Os Cotistas do Fundo deliberaram, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de setembro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de setembro de 2019, sob o nº 1.492.057, a alteração da denominação do Fundo de “Vinci Corporate Fundo de Investimento Imobiliário” para “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário” e a versão vigente do Regulamento.

Expertise e breve histórico do Gestor

A Vinci é uma gestora independente de investimentos com R\$ 28 bilhões de ativos sob gestão e que atua nos setores de **Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria**. A Vinci possui 215 fundos/veículos sob sua gestão e 29 sócios.

A área de *Real Estate* possui 9 profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos investimentos. Os investimentos são aprovados por unanimidade no comitê com por 3 pessoas: o *head* da área de *Real Estate*, o *CEO* da Vinci Partners e o *Chairman* da Vinci Partners.

A área de *Real Estate* possui aproximadamente R\$ 1,8 bi de ativos sob gestão divididos em 4 segmentos principais:

- O segmento de *shoppings* conta com aproximadamente R\$ 1,4 bi sob gestão sendo o principal veículo o fundo Vinci Shopping Centers FII (VISC11);
- O segmento de logística representa aproximadamente R\$ 265 milhões e o principal veículo é o Vinci Logística FII (VILG11);
- O segmento de Office já conta com aproximadamente R\$ 136 milhões sob gestão e o principal veículo é o Vinci Offices FII (VINO11);

- O último segmento representa investimentos financeiros no segmento imobiliário e representam R\$ 30 milhões sob gestão. O principal veículo é o Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11).



Diferenciais da Gestão da Vinci:

- Time liderado por gestor com mais de 25 anos atuando no mercado de *Real Estate*, tendo vivido diferentes ciclos de mercado e atuando em diferentes segmentos.
- A Vinci Real Estate conta com mais de R\$ 2,4 bilhões em ativos sob gestão e mais de 90 mil investidores pessoas física e pessoas jurídicas.
- A Vinci possui uma plataforma independente que, se beneficia da complementaridade de suas linhas de negócios e conta com o conhecimento e suporte de diversas áreas como *research*, crédito, risco, jurídico, *compliance*, *back-office*, entre outras.
- A Vinci Real Estate oferece uma plataforma de relação com investidores (“RI”), incluindo relatórios mensais, trimestrais, *calls* de resultados, entre outros.

Estratégia

O Fundo possui uma estratégia ampla de investimento no segmento de lajes corporativas. Apesar de possuir uma estratégia ampla, o Fundo deverá investir, preferencialmente, em ativos performados, majoritariamente locados e classificados como padrão classe A.

A estratégia do Fundo possui 6 (seis) pilares que, na visão do Gestor, são vertentes de geração de valor para os imóveis e norteiam a alocação do capital. Os imóveis que compõem a carteira do Fundo deverão, preferencialmente, se enquadrar em pelo menos um dos pilares listados abaixo:

- 1) **Localização em grandes centros:** imóveis localizados nos grandes centros comerciais e regiões consolidadas, em especial do Rio de Janeiro e São Paulo.
- 2) **Projetos diferenciados e de porte médio “Boutique Office”:** edifícios de porte médio (em princípio com área locável de até 10 mil m²) e que se destaquem por uma arquitetura ou design diferenciado.
- 3) **Novas tendências de escritório (*co-working, space as a service*):** Nos últimos anos, a formas como trabalhamos e consequentemente os escritórios foram sendo reinventados. Cada vez mais, empresas e pessoas buscam ambientes de trabalho mais convidativos e colaborativos. Os imóveis por sua vez precisam ser repensados para atender essas novas demandas que privilegiam áreas de desconpressão, áreas externas e ambientes integrados. Além disso, uma série de empresas cresceram sob a premissa de ofertar não apenas o espaço mas um serviço que atenda essas necessidades. O Fundo irá buscar ativos que se enquadrem nessas características ou que tenham locatários focados para atuar do que chamamos de “*space as a service*”)
- 4) **Locatários de primeira linha:** imóveis locados por inquilinos relevantes em suas indústrias de atuação, que possuam bom risco de crédito e / ou que tenham realizado investimentos relevantes de CAPEX para adaptações dos espaços ocupados.
- 5) **Projetos Sustentáveis (certificação):** Edifícios que tenham sido projetados para diminuir os impactos ambientais e, preferencialmente, possuam certificação como, por exemplo, o selo LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) criado pelo *United States Green Building Council* (USGBC).
- 6) **Foco em renda com potencial apreciação de preço:** O Fundo tem como foco a geração de renda e por tanto irá focar em ativos que estejam prontos e majoritariamente locados. No entanto, considerando o momento atual de mercado, podemos observar alguns imóveis com preços de locação abaixo dos preços já praticados em suas regiões. Esses descolamentos de preço são frutos de descontos e carências concedidos durante o período de crise e representam uma oportunidade de apreciação do preço de aluguel nas datas das revisionais dos contratos de locação.

Novas Tendências no Segmento de Escritórios

Ao longo da última década, o mercado de escritórios passou por uma revolução: durante a década de 80 e 90 os escritórios se caracterizavam por ambientes compartimentados e salas privativas que representavam a hierarquia e divisão de áreas. Com o passar dos anos, os escritórios foram se modernizando, os espaços passaram a ser mais abertos, até chegar ao conceito atual que foca no compartilhamento de espaços, ambientes que promovem o networking e valorizam o bem-estar.



Fonte: Fundo

O número de espaços de CoWorking no mundo saiu de 1.1 milhões em 2011 para mais de 18 milhões, um crescimento médio de 41,62% ao ano no período. Dentro do mercado nacional, São Paulo é a cidade que concentra o maior número de espaços de trabalho tipo 'coworking', cerca de 23% do total de unidades no Brasil. São Paulo é a cidade do Brasil com maior concentração de espaços de trabalho do tipo "Coworking" e apresentou um crescimento maior que o de Toronto no Canadá em relação ao número de dias entre a abertura de novas unidades.

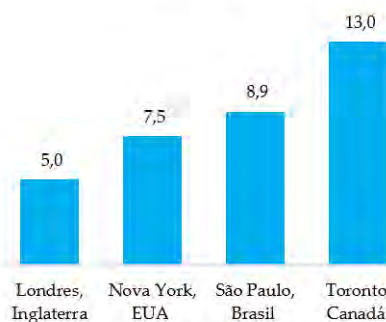
Unidades de Coworking no mundo

41% de crescimento anual nos últimos anos

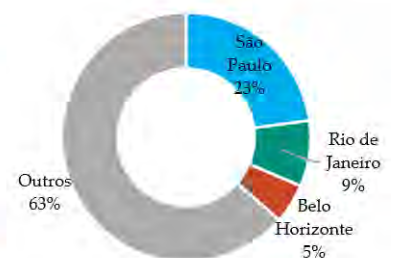


Fonte: Senso Co Working (anos 2015, 2016, 2017 e 2018) e CoWorking Resources

Número de dias entre abertura de novos espaços de Coworking



Número de espaços de Coworking no Brasil



Fonte: CoWorking resources

O número de novas transações de aluguel envolvendo espaços de coworkings representou cerca de 40,1% da absorção líquida do mercado de São Paulo entre 2016 e julho de 2019. De janeiro a julho de 2019, tais transações já superaram 31.800m², o equivalente a mais de 63,6% da absorção líquida total de São Paulo. Atualmente as transações de coworking representam cerca de 63% do volume total em m² de todas as transações realizadas no mercado de escritórios na cidade de São Paulo.



Fonte: Cushman BI – Transações Coworking SP e Absorção Líquida SP

Histórico de Aquisições do Fundo

Aquisição de Fração do BM 336. Em 13/09/2013, o Fundo adquiriu participação de 65,6343632346160% do BM 336, que representou para o Fundo o investimento de aproximadamente R\$ 65,63 milhões, em parcelas mensais, sendo a última parcela devida em agosto de 2025, corrigidas pela TR e acrescidas de juros de 9,2% (nove inteiros e dois décimos por cento) ao ano.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/08/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/08/2019)	Valor Patrimonial das Cotas (31/08/2019)
1.060.836	67.490.946,02	63,620252760

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	4.094.489	5.155.325	327.490.997,52	63,52
2	7.401.575	8.462.411	537.490.958,52	63,52
3	8.881.890	9.942.726	631.490.961,02	63,51

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de agosto de 2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão e das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais alterações ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 19 de agosto de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 94 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Histórico de Cotação das Cotas

Na data deste Prospecto, as Cotas de emissão do Fundo não se encontram em negociação em mercado secundário de Bolsa, de modo que não há histórico de negociação das Cotas.

Políticas do Fundo

Política de Investimento: Aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de Ativos Imobiliários. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros. **Mais informações sobre a política de investimento do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Preliminar.**

Política de Distribuição de Resultados: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no dia 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. **Mais informações sobre a política de distribuição de resultados do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Preliminar.**

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo: O Administrador publicará as informações especificadas no Capítulo XX de seu Regulamento, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.brtrust.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento. Tais informações serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação. **Mais informações sobre a política de divulgação de informações relativas ao Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Preliminar.**

Política de Votos em Assembleias Gerais dos Ativos Integrantes da Carteira do Fundo: **O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.** A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <http://www.vincipartners.com/informacoesFormulariosCVM>

Portfólio do Fundo

BM 336

O portfólio do Fundo é composto atualmente pela participação de 65,6343632346160% do BM336, imóvel localizado na Avenida Bartolomeu Mitre 336, Leblon, Rio de Janeiro. O BM336 tem 4.916 m² de área BOMA, possui certificação LEED Silver e foi o primeiro projeto do renomado arquiteto Richard Meier no Brasil.

O prédio encontra-se 100% locado, através de contrato atípico do tipo *built-to-suit*. Os locatários são empresas do grupo Vinci Partners que juntas correspondem por 80% do contrato, a Austral seguradora e resseguradora possui 15% do contrato e por fim a TGB possui aproximadamente 5% do contrato de locação.

O contrato de locação original foi firmado em agosto de 2013 e seu vencimento é em agosto de 2025. O valor atual do aluguel corresponde a aproximadamente R\$ 316,60 /m² de área BOMA.

Os locatários por sua vez fizeram contratos de sublocação e atualmente o prédio encontra-se ocupado da seguinte forma:

Composição atual de locatários do BM336:

m ²	área BOMA	Ocupantes
6o. Pavimento	745,63	VINCI
5o. Pavimento	745,63	VINCI
4o. Pavimento	745,63	TGB/ STATKFRAFT ¹
3o. Pavimento	745,63	AUSTRAL
3o. Pavimento	745,62	AG ¹
1o. Pavimento	834,19	VINCI
Térreo	354,43	VINCI
TOTAL	4.917	

Tendo em vista que o empreendimento BM 336 encontra-se atualmente locado para a Vinci Partners, e conforme aprovação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de agosto de 2019, foi aprovada, nos termos do inciso XV do art. 37 do Regulamento então vigente, em razão de tratar-se de situação de conflito de interesses: (i) a prorrogação do prazo de vigência de locação em relação às áreas correspondentes ao 1º, 2º, 6º e 7º pavimentos do referido empreendimento, totalizando uma área BOMA de 2.680m² (dois mil, seiscentos e oitenta metros quadrados), por um prazo adicional de 5 (cinco) anos, sendo que tal prorrogação, o valor do aluguel será correspondente a R\$ 228,00 (duzentos e vinte e oito reais) por metro quadrado, devendo este valor ser corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da data da formalização da prorrogação do prazo locatício; e (ii) o mecanismo para a definição dos termos e condições aplicáveis ao próximo período de locação do referido empreendimento ("Nova Locação"), quando do término da vigência do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada e Outras Avenças", celebrado em 14 de agosto de 2013, conforme aditado ("Locação Vigente"), bem como da prorrogação da locação estabelecida nos termos do inciso "i", acima, caso tal locação venha a ser renovada junto à Vinci Partners:

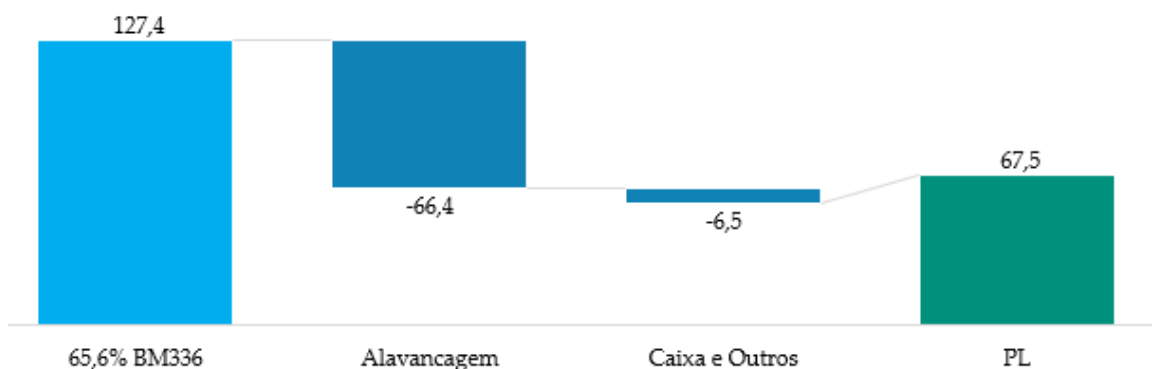
- (i) Prazo: o período de vigência da Nova Locação será de, no mínimo, 5 (cinco) anos;
- (ii) Valor: para fins de determinação do valor da Nova Locação, serão obtidos 2 (dois) laudos de avaliação a serem preparados por 2 (duas) das seguintes empresas: (a) Cushman Wakefield & Co.; (b) Colliers International; (c) Jones Lang La Salle; (iv) CB Richard Ellis; (v) Newmark Group; ou (vi) Binswanger. Caso o maior valor apresentado por algum dos laudos seja superior em menos de 10% (dez por cento) em relação ao menor valor apresentado no outro lado, o valor da Nova Locação corresponderá à média aritmética dos valores de locação apresentado nos 2 (dois) laudos. Por outro lado, caso o maior valor apresentado por algum dos laudos seja igual ou superior a 10% (dez por cento) em relação ao menor valor apresentado no outro lado, será contratado um terceiro laudo de avaliação, sendo que, nesta hipótese, o valor da Nova Locação corresponderá à média aritmética dos valores de locação apresentado nos 3 (três) laudos;
- (iii) Obrigações: as obrigações do locador e da locatária no âmbito da Nova Locação serão, em termos substanciais, idênticas àquelas consubstanciadas na Locação Vigente, exceto naquilo que não for aplicável, como, exemplificativamente, as disposições atinentes à atipicidade da locação e a consequente aplicação do art. 54-A da Lei de Locação. Como comparativo de mercado, indicamos o preço de aluguel pedido no Offices Shopping Leblon, edifício A+ também localizado no Leblon, cujo preço pedido, segundo a Siila é de R\$ 210/m².

Em junho de 2019, a CBRE emitiu laudo de avaliação no qual indica valor de mercado para 100% do imóvel em R\$ 194,20 milhões.

Ônus e gravames

O Fundo adquiriu os direitos sobre o imóvel por meio de escrituras públicas de compromisso de venda e compra de imóvel celebrada no dia 14 de agosto de 2013. O valor total da transação foi de R\$ 100 milhões a serem pagos em parcelas mensais, pelo prazo de 12 (doze) anos, corrigidas por TR + 9,20% ao ano. O Fundo adquiriu participação equivalente a 65,6343632346160%. Estes imóveis encontram-se, atualmente, alienados fiduciariamente, em favor da Ápice Securitizadora S.A., no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. “CRI BM336”.

Composição da Carteira do Fundo (em 30 de agosto de 2019)



(em milhões de R\$)

Taxa de Administração e Taxa de Performance

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. Adicionalmente, o regulamento do Fundo prevê o pagamento da Taxa de Performance. **Mais informações sobre a Taxa de Administração e a Taxa de Performance do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Preliminar.**

Tratamento de Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto Preliminar foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em cotas.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos: O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento. 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 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.

B) IOF/Câmbio: As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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.

(i) Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR

devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e 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). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas 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 confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior: Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). 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 CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10. A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20%

(vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos: Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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 dos Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) 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 e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

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 §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTES FUNDOS NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Principais Fatores de Risco do Fundo

Dentre os principais fatores de risco do Fundo, podemos citar:

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de alterações na lei do inquilinato

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

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou

judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, 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, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO, VEJA O ITEM “FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO”, DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 81 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto Preliminar, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

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

At.: Danilo Christófaro Barbieri e Rodrigo Martins Cavalcante

Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar

CEP 01451-011, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3133-0350

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

www.brltrust.com.br

Gestor

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Leandro Bousquet ou Sr. Ilan Nigri

Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar

CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ

Tel.: +55 (21) 2159-6000

www.vincipartners.com

Coordenador Líder

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares São Paulo - SP

CEP 04538-132

At.: Departamento Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

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

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

Safra

Banco J. Safra S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar

CEP 01310-930 São Paulo, SP

At.: Tarso Tietê

Telefone: (11) 3175-3684

E-mail: tarso.tiete@safra.com.br

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

Assessor Legal dos Coordenadores

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS

At.: Sr. Bruno Mastriani Simões Tuca

Al Joaquim Eugênio de Lima 447 - Jardim Paulista

01403-001, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3147-7600

Email: btuca@mattofilho.com.br

www.mattosfilho.com.br

Assessor Legal do Fundo e do Gestor

I2A ADVOGADOS

At.: Sr. Ronaldo Ishikawa
Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 12º andar - Pinheiros
05407-003, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 5102-5400
Email: rish@i2a.legal
www.i2a.legal

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

At.: Rodrigo Martins Cavalcante e Robson Sakurai
Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar
CEP 01451-011, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3133-0350
Fax: +55 (11) 3133-0360
E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br
www.brltrust.com.br

Auditor Independente

UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes

At.: Flavio Viana
Av. João Cabral de Mello Neto, 850
Tel.: +55 (21) 3030-4662
Email: flavio.viana@uhy-br.com
www.bendoraytes.com

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos III e IV, respectivamente.

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03

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

Informações Adicionais

Os Coordenadores recomendam aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto Preliminar. **Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores da Oferta que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 77 a 96 deste Prospecto Preliminar.**

Este Prospecto Preliminar está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vico&lang=pt> (neste *website*, acessar o Prospecto Preliminar da Oferta);
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- **Safra: BANCO J. SAFRA S.A.:** www.safrabi.com.br (neste *website* clicar em “Prospecto Preliminar Vinci Offices FII”)
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Preliminar); e
- **FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”)

O Aviso ao Mercado foi disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da CVM, da B3, e do Fundos.net, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

ADMINISTRADOR

- **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

<https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vico&lang=pt> (neste *website*, acessar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento).

COORDENADORES

- **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);

- **Banco J. Safra S.A.**

www.safrabi.com.br (neste *website* clicar em “Aviso ao Mercado Vinci Offices FII”, “Anúncio de Início Vinci Offices FII” e “Anúncio de Encerramento Vinci Offices FII”);

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); e

- **FUNDOS.NET:**

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento”).

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

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

Autorização

Nos termos do item 15.8. do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais). Desta forma, a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador. Adicionalmente, os Cotistas do Fundo deliberaram, por meio da AGC (I) a exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, no âmbito da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo; (II) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte (i) de quotas representativas do capital social da Braquiária, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, a parcela remanescente de 34,3656367653840% do BM 336 que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou (ii) da participação imobiliária de 34,3656367653840% do BM 336 que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Braquiária ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição; e (III) (a) nos termos do item 24.9, inciso h do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização das Novas Cotas, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte de ações de emissão da Carbonara, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, o percentual de 70% (setenta por cento) do BMA Corporate; ou, alternativamente, (b) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de Novas Cotas com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Carbonara ou da referida participação imobiliária, bem como a aprovação do laudo de avaliação para fins de referida aquisição.

Fundo

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 24 de julho de 2013, e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis, sendo que serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador das Novas Cotas. As Novas Cotas são da mesma espécie e classe das cotas previamente existentes, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições. **Mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das cotas podem ser encontradas no Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto Preliminar.**

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas.

Valor Total da Emissão

O valor total da emissão será de R\$ 470.000.012,50 (quatrocentos e setenta milhões e doze reais e cinquenta centavos), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento) em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas até 7.401.575 (sete milhões, quatrocentas e um mil, quinhentas e setenta e cinco) Novas Cotas, podendo esta quantidade ser acrescida em até 20% (vinte por cento) em decorrência da emissão das Cotas do Lote Adicional.

Cotas do Lote Adicional

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.480.315 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil, trezentas e quinze) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Preço de Emissão

No contexto da Oferta, o preço de emissão será de R\$ 63,50 (sessenta e três reais e cinquenta centavos) por Nova Cota.

Taxa de Entrada e Saída

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

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,2% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,01	1,0% a.a.

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

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Caso a oferta pública de distribuição das Novas Cotas seja efetivamente concluída, o Gestor, no período de 12 (doze) meses após a publicação do Anúncio de Encerramento, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da Taxa de Administração a qual faz jus a título de gestão, de modo que, no referido período, a Taxa de Administração que será efetivamente cobrada do Fundo será equivalente a 1,00% ao ano, calculada na forma estabelecida no Regulamento.

A partir do término do período de 12 (doze) meses acima mencionado, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido. **O COMPROMISSO ACIMA DESCRITO NÃO REPRESENTA E NEM DEVEM SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Taxa de Performance

Será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração, em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo benchmark; e (ii) a rentabilidade do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Meta}_{\text{acum}})$$

Onde:

Benchmark = IPCA, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) ao ano

Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e

Rcorrigido = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

A Taxa de Performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Aplicação Mínima Inicial

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 394 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$ 25.019,00 (vinte e cinco mil e dezenove reais).

Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA ou através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, mediante integralização a ser realizada junto ao Escriturador, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Cotas com créditos detidos contra o Fundo, a qual deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição), na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes, pelo Preço de Emissão.

Distribuição, Negociação e Custódia

Exceto as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo, as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser passíveis de negociação na B3, conforme o caso.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3, inclusive as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo.

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494/11. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 77 a 96 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas) e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores (pessoas físicas e/ou jurídicas)e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta;**(iii)** empregados, operadores e demais prepostos dos Coordenadores, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11. **A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 94 deste Prospecto Preliminar.**

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas. Esta vedação não se aplicará ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados nos Prospectos.

Procedimento de Alocação

Será adotado o Procedimento de Alocação, organizado pelos Coordenadores, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 94 deste Prospecto Preliminar.**

Procedimento de Alocação da Oferta Institucional

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem realização de reservas, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores Institucionais, da demanda pelas Novas Cotas com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pelo aumento da quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional. **A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 94 deste Prospecto Preliminar.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; **(ii)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas; **(iii)** deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial inexistindo valores máximos para Investidores Institucionais e observado que os Pedidos de Reserva Efetuados por Investidores Não Institucionais deverão ser inferiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que **se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco – Risco Tributário” na página 77 deste Prospecto Preliminar.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: **(i)** as Novas Cotas serão objeto da Oferta; **(ii)** a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Institucionais; e (b) os Investidores Não Institucionais; **(iii)** após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores; **(iv)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores

eventualmente utilizados na Oferta, após a divulgação do Prospecto Preliminar, observarão os termos do artigo 50 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, sem necessidade de aprovação prévia pela CVM, observado que os materiais publicitários eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; **(v)** a partir do início do Período de Reserva e até a data do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, o Coordenador Líder receberá ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando o valor da Aplicação Mínima Inicial e, durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03; **(vi)** após o Procedimento de Alocação e encerrado o Período de Reserva, os Coordenadores consolidarão as ordens de Investimento dos Investidores Institucionais e os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas; **(vii)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; **(viii)** iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com os Coordenadores; **(ix)** a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; **(x)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; **(xi)** uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

Oferta Institucional

Na data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento.

No mínimo, 2.220.472 (dois milhões, duzentas e vinte mil, quatrocentas e setenta e duas) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 30% (trinta por cento) do Valor Total da Emissão, serão destinadas à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão (ou diminuir, na hipótese de aumento da Oferta Não Institucional), excetuado o valor destinado à Oferta Não Institucional, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) na data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao

- Coordenador Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, na página 62 deste Prospecto Preliminar;
 - (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento na data de realização do Procedimento de Alocação da Oferta Institucional;
 - (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3 ou através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, mediante integralização a ser realizada junto ao Escriturador; e
 - (v) até 3% (três por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), equivalente a 222.047 (duzentas e vinte e dois mil, quarenta e sete) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) serão preferencialmente destinadas à colocação ao Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) das Cotas, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Cotas durante a vigência do instrumento de contratação do Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável, sendo certo que as ordens realizadas pelo Formador de Mercado serão integralmente aceitas, não sendo aplicável qualquer tipo de rateio às suas ordens.

Os Investidores Institucionais que sejam Pessoa Vinculadas deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Esta vedação não se aplicará ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados nos Prospectos.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura

macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

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

Oferta Não Institucional

Após o atendimento das intenções de investimento da Oferta Institucional, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais pelos Coordenadores. Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar aos Coordenadores suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. **Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva.**

5.181.102 (cinco milhões, cento oitenta e um mil, cento e duas) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 70% (setenta por cento) do Valor Total da Emissão, observada a regra sobre o percentual mínimo da Oferta Institucional descrito na página 57 deste Prospecto Preliminar, após o atendimento da Oferta Institucional, serão destinadas à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão excetuado o valor destinado à Oferta Institucional, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Este valor poderá ser reduzido pelos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, em caso de aumento da Oferta Institucional, observado que para isso, todos os Pedidos de Reserva colocados por Investidores Não Institucionais deverão ter sido atendidos.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto às Instituições Participantes da Oferta e observado que os Pedidos de Reserva Efetuados por Investidores Não Institucionais deverão ser inferiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, na página 62 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação ou através de utilização de créditos

detidos contra o Fundo, mediante integralização a ser realizada junto ao Escriturador. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados;

- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome dos Coordenadores, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos (ii), (iii) e (v) e no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas com créditos detidos contra o Fundo, a qual deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição), em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e.
- (vii) até 3% (três por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), equivalente a 222.047 (duzentas e vinte e duas mil e quarenta e sete) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) serão preferencialmente destinadas à colocação ao Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) das Cotas, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Cotas durante a vigência do instrumento de contratação do Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável, sendo certo que as ordens realizadas pelo Formador de Mercado serão integralmente aceitas, não sendo aplicável qualquer tipo de rateio às suas ordens.

Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas indicarão, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ter sido cancelado pelos Coordenadores. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado. Esta vedação não se aplicará ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados nos Prospectos.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 77 a 96 deste Prospecto Preliminar para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 70% (setenta por cento) das Novas Cotas, após o atendimento da Oferta Institucional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos. Caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional após o Procedimento de Alocação da Oferta Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, de acordo com os critérios abaixo:

- a) as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Reserva, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Novas Cotas, sendo vedada a aquisição de Novas Cotas fracionárias;
- b) a alocação das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será dividida em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional;
- c) no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima;
- d) os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita nos itens anteriores; e
- e) o processo de alocação por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas, nos termos descritos acima, poderá acarretar em alocação parcial do Pedido de Reserva, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva, observados os montantes mínimos inicialmente destinados à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser passíveis de negociação na B3, conforme aplicável. As Novas Cotas também poderão ser entregues mediante anotação pelo escriturador do Fundo após divulgado o Anúncio de Encerramento.

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

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 4.094.489 (quatro milhões, noventa e quatro mil, quatrocentas e oitenta e nove) Novas Cotas. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, que não poderá ser inferior à Captação Mínima.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor da Oferta deverá indicar se 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 da Oferta, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor da Oferta indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento.

Por fim, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto Preliminar.

Alocação e Liquidação Financeira

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo as Instituições Participantes da Oferta Liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Na Data de Liquidação, os Coordenadores informarão ao Escriturador o montante de ordens recebidas que tiverem optado pela integralização através de utilização de créditos detidos contra o Fundo, e o Escriturador operará referida integralização e reportará sua conclusão aos Coordenadores.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso, aos Coordenadores, este verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores da Oferta de modo a não ser atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial” página 62 deste Prospecto Preliminar.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 77 a 96 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador com quem tenha realizado seu pedido (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil

subsequente à data da comunicação por escrito pelos Coordenadores sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Formador de Mercado

O Administrador contratou o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Novas Cotas, da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes.

Nos termos do Contrato de Formador de Mercado, os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado compreenderão, dentre outros: (i) colocação diária de ofertas de compra e venda das Novas Cotas por meio da plataforma de negociação PUMA Trading System, administrada pela B3 (“Plataforma B3”) em valor total conjunto não inferior a 800 (oitocentas) Novas Cotas na compra e 800 (oitocentas) Novas Cotas na venda, em ambos os casos considerando o preço unitário equivalente ao Preço de Emissão, em condições normais de mercado; (ii) exposição das ofertas de compra e venda na Plataforma B3, durante todo o pregão, no período compreendido entre (a) o prazo de até 1 (uma) hora a partir do início do período de negociação das Novas Cotas na B3, até (b) o horário de encerramento de negociação das Novas Cotas na B3, de acordo com os procedimentos adotados pela B3, observadas eventuais pausas por problemas operacionais; (iii) *spread* máximo entre o preço de ofertas e compra e de venda será de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento); e (iv) a frequência de atuação será diária.

A manutenção dos serviços prestados pelo Formador de Mercado não é obrigatória, de forma que o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Formador de Mercado poderão resilir o Contrato de Formador de Mercado, sem qualquer ônus, a qualquer tempo, por qualquer uma das partes, mediante envio de comunicação escrita à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observado o disposto no Contrato de Formador de Mercado.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado para as Novas Cotas. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

A cópia do Contrato de Formador de Mercado estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 48 deste Prospecto Preliminar.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	19/08/2019
2	• Protocolo de Atendimento de Exigências	03/10/2019
3	• Divulgação do Aviso ao Mercado • Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/10/2019
4	• Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	03/10/2019
5	• Início do Período de Reserva	10/10/2019
6	• Concessão do registro da Oferta pela CVM	06/11/2019
7	• Data Limite de Encerramento do Período de Reserva (3)	14/11/2019
8	• Procedimento de Alocação da Oferta Institucional • Procedimento de Alocação	18/11/2019
9	• Divulgação do Anúncio de Início	19/11/2019
10	• Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/11/2019
11	• Data de Liquidação	21/11/2019
12	• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	22/11/2019

1. As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

2. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 64 deste Prospecto Preliminar.

3. O Período de Reserva será encerrado quando as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e das intenções de investimento dos Investidores Institucionais atingirem o limite máximo do Valor Total da Emissão ou até 14 de novembro de 2019 (inclusive), o que ocorrer primeiro.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nos endereços indicados abaixo nas páginas: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.

Os Coordenadores realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização deste Prospecto Preliminar.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou os Coordenadores para atuarem na Oferta, incluindo para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsáveis por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

Os Coordenadores são autorizados a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar aos Coordenadores condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo os nomeou seus procuradores, investidos de poderes especiais para, individual ou conjuntamente, dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Colocação

As Novas Cotas serão distribuídas, pelos Coordenadores, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta e colocação das Novas Cotas, o Fundo pagará aos Coordenadores, na Data de Liquidação, um comissionamento a ser dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

- (i) **Comissão de Coordenação:** A esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação da Captação Mínima ao Coordenador Líder uma remuneração fixa de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que será dividida entre os Coordenadores na proporção da colocação das Novas Cotas entre seus clientes, sendo certo que o valor destinado ao Safra estará limitado a 20% (vinte por cento) do total devido a esse título.
- (ii) **Comissão de Estruturação:** A esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação da Captação Mínima aos Coordenadores uma remuneração equivalente a 1,50% (um inteiro e cinco décimos por cento) incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas por intermédio da B3 (ou seja, desconsiderando as Novas Cotas integralizadas via Escriturador), calculada com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pela base de investidores de cada um dos Coordenadores, será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador e o valor destinado ao Safra estará limitado a 20% (vinte por cento) do total devido a esse título.
- (iii) **Comissão de Canal de Distribuição:** A esse título, o Fundo pagará aos Coordenadores Líder uma remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas por intermédio da B3 (ou seja, desconsiderando as Novas Cotas integralizadas via Escriturador), calculada com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pela base de investidores de cada um dos Coordenadores, será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, às Instituições Consorciadas que aderirem à Oferta, a critério do Coordenador Líder. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Administrador para que o Fundo pague diretamente às Instituições Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Canal de Distribuição paga aos Coordenadores.
- (iv) **Comissão de Incentivo:** A esse título, o Fundo poderá pagar de forma discricionária aos Coordenadores, a exclusivo critério do Gestor, uma remuneração equivalente ao total de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas por intermédio da B3 (ou seja, desconsiderando as Novas Cotas integralizadas via Escriturador), calculada com base no seu preço de subscrição, que será dividida entre os Coordenadores de forma discricionária, a exclusivo critério do Gestor.

Para os fins do Comissionamento é entendido como “base de investidores” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, tesouraria, carteiras administradas e corretora do respectivo Coordenador.

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido aos Coordenadores no âmbito da Emissão serão arcados pelo Fundo. Os pagamentos devidos serão líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que os Coordenadores recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*Gross up*).

O pagamento do Comissionamento acima descrito aos Coordenadores deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) aos Coordenadores, nas contas de titularidade de cada Coordenador, conforme indicadas no Contrato de Distribuição; ou qualquer outro procedimento acordado individualmente entre cada um dos Coordenadores e o Administrador e/ou o Gestor, em nome do Fundo, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Caso a Oferta seja liquidada, o Fundo, o Administrador e o Gestor declaram e garantem que a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo passará a ser realizada por uma instituição independente enquadrada no conceito de “Big 4”, atualmente KPMG Auditores Independentes, PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda. ou Ernst & Young Auditores Independentes S/S.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório do Administrador e dos Coordenadores, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 21 de novembro de 2019.

Instituições participantes da Oferta

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação das Instituições Consorciadas, vinculadas à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

O Safra faz parte do Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de *private banking*, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em dezembro de 2018 o Grupo possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,0 trilhão.

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)⁽⁴⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário
Comissão de Estruturação ^{(1), (2) e (3)}	7.802.988,59	1,05	1,66%	1,66%
Comissão de Coordenação ^{(1), (2) e (3)}	10.403.984,78	1,41	2,21%	2,21%
Comissão de Canal de Distribuição ^{(1), (2) e (3)}	500.000,00	0,07	0,11%	0,11%
Comissão de Incentivo	1.300.498,10	0,18	0,28%	0,28%
Advogados ⁽¹⁾	425.000,00	0,06	0,09%	0,09%
Taxa de Registro na CVM ⁽¹⁾	317.314,36	0,04	0,07%	0,07%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ⁽¹⁾	219.944,50	0,03	0,05%	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA ⁽¹⁾	18.268,90	0,00	0,00%	0,00%
Publicação e Impressões ⁽¹⁾	100.000,00	0,01	0,02%	0,02%
<i>Roadshow</i>	150.000,00	0,02	0,03%	0,03%
Cartório e Despesas de Registro ⁽¹⁾	60.000,00	0,01	0,01%	0,01%
Outras Despesas ⁽⁵⁾	80.000,00	0,01	0,02%	0,02%
TOTAL	21.377.999,23	2,89	%	4,55%

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

(2) A Comissão de Estruturação, Comissão de Coordenação Comissão de Distribuição e os tributos serão arcados pelo Fundo.

(3) Para mais informações sobre as comissões dos Coordenadores, veja esta seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição”, na página 67 deste Prospecto Preliminar.

(4) O custo da Oferta por Cota corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas.

(5) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

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

	Valor Total por Cota (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão	Valor Líquido por Cota (R\$)⁽¹⁾
Por Cota	2,89	4,55	63,50

(1) O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador e Custodiante, do Escriturador e do Gestor com os Coordenadores e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços da XP Investimentos como Formador de Mercado, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo disposto acima, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O SAFRA

Na data deste Prospecto, o Fundo e o Safra não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Safra.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O SAFRA

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Safra não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Safra.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo disposto acima, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da distribuição pública das cotas de outros fundos de investimento imobiliário, dos quais o Gestor é gestor.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Escriturador.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Administrador, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Administrador, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Administrador.

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição”, na página 67 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

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

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O ADMINISTRADOR

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente das (i) atividades de administração do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII, bem como de outros fundos geridos pelo Gestor, e (ii) atividades de escrituração do Fundo e do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Administrador ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Gestor e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto Preliminar, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, da seguinte forma, observados 3 (três) cenários distintos:

Cenário I – Captação da totalidade Valor Total da Emissão

(A) Nesta hipótese, os recursos provenientes da Emissão e da Oferta serão, primeiramente, destinados à aquisição dos seguintes ativos, que totalizarão o montante de **R\$ 374 milhões**, e, em conjunto com o portfólio atual do Fundo, representarão um *cap rate* de 7,7%:

(i) 100% (cem por cento) das quotas da Braquiária que por sua vez detém os 34,3656367653840% remanescentes do BM336 (cuja descrição pode ser verificada na seção “Sumário do Fundo”, nas páginas 33 a 46 deste Prospecto Preliminar), conforme aprovado na AGC;

(ii) 100% das ações da Carbonara, que, por sua vez, detém 70% do imóvel BMA Corporate, conforme aprovado na AGC:

O BMA Corporate é um edifício de 8.264 m² de área BOMA localizado no Largo de IBAM 1, no Humaitá, Rio de Janeiro. O prédio encontra-se 95,8% ocupado sendo o maior ocupante o BMA Advogados com um total de 5.443 m², o equivalente a 65,86% da área BOMA total. O aluguel médio atual é de R\$ 62,96/m². O BMA Corporate possui uma das maiores lajes corporativas disponíveis na Zona Sul do Rio de Janeiro. Como comparativo de mercado, o Lagoa Corporate localizado a apenas 600 metros do BMA Corporate encontra-se 68,54% locado e tem um preço de aluguel pedido de R\$ 150/m².

(iii) 100% do Imóvel OF585:

O edifício Oscar Freire 585 possui 6.145 m² de área BOMA, e é localizado na Rua Oscar Freire 585, na cidade de São Paulo. O prédio encontra-se 100% ocupado, sendo o maior ocupante a WeWork Offices, com um total de 3.594 m², equivalente a 58,5% da área BOMA total. As lojas Renner ocupam 2.045 m² de área BOMA, o equivalente a 33,27% do prédio, enquanto a Vitacon ocupa os outros 506 m², o equivalente a 8,23% da área BOMA total do prédio. O Aluguel médio do prédio é R\$ 134,16/m². O prédio foi desenvolvido e é administrado pela Vitacon.

(iv) 100% de 49 unidades autônomas do Vita Corá:

O edifício Vita Corá é composto por 93 unidades autônomas, sendo 5 lojas e 88 conjuntos de escritórios ou “salinhas”, das quais 49, ou 55,68% dos conjuntos de escritórios do imóvel, estão em negociação. As 49 unidades autônomas de conjuntos de escritórios têm um total de 4.283 m² de área BOMA. O edifício está localizado na Rua Cerro Corá, 2175, na cidade de São Paulo (alto de Pinheiros) e encontra-se 100% ocupado, sendo o único ocupante a WeWork Offices. O Aluguel médio do prédio corresponde a R\$ 81/m². O prédio foi desenvolvido e é administrado pela Vitacon sendo o custo deste serviço de responsabilidade do condomínio.

(v) 100% do BBS:

O BBS ou Brooklin Business Square é um edifício de 5.379 m² de área BOMA, localizado na Rua Jaceru, 151 na cidade de São Paulo. O prédio encontra-se 100% ocupado, sendo os maiores ocupantes a CO.W. CoWorking Spaces e a DHL, cada uma ocupando 2.372 m² de área BOMA, o equivalente a 44% da área BOMA total do edifício. A empresa ALMAP ocupa os outros 636 m² de área BOMA, o que equivale a 12% da área BOMA total do edifício. O Valor médio de locação atual do prédio é de R\$ 73,62 /m²

(B) Aproximadamente **R\$ 53,5 milhões** dos recursos remanescentes serão destinados a:

(i) Quitação integral da dívida existente na Carbonara, de modo a permitir que o Fundo passe, futuramente a deter diretamente o imóvel: a Carbonara, possui atualmente 2 (dois) instrumentos de dívida conforme detalhamento abaixo:

Financiamento Imobiliário

Contrato 725.446-6

Credor: Banco Bradesco S/A

Data de Contratação: 13/02/2014

Data de Vencimento: 13/08/2025

Saldo em 13/06/2019 de R\$14.057.034,85

Remuneração: Taxa de Juros Nominal + TR – 9,57%

Financiamento Imobiliário

Contrato 724.455-P

Credor: Banco Bradesco S/A

Data de Contratação: 14/02/2014

Data de Vencimento: 10/03/2025

Saldo em 10/06/2019 de R\$10.592.384,31

Remuneração: Taxa de Juros Nominal + TR – 9,57%

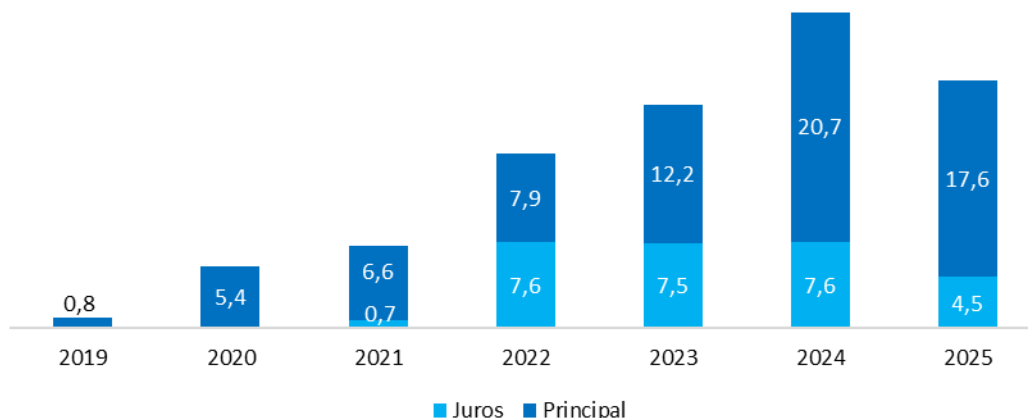
(ii) Pré-pagamento parcial de obrigações assumidas pelo BM 336 para a aquisição futura de imóveis:

Através de escritura pública de compromisso de venda e compra de imóvel celebrada no dia 14 de agosto de 2013, o Fundo adquiriu uma participação equivalente a 65,6343632346160% sobre o BM 336. O valor total da transação foi de R\$ 100 milhões a serem pagos em parcelas mensais, pelo prazo de 12 (doze) anos, remuneradas pela TR + taxa de juros nominal de 9,20% ao ano.

O imóvel encontra-se, atualmente, alienado em favor da Ápice Securitizadora S.A., no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.

A intenção do Fundo é aplicar os recursos decorrentes da Oferta e da Emissão ao pagamento de, aproximadamente, 30% (trinta por cento) destas obrigações. De forma que, os 70% (setenta por cento) remanescentes deverão ser renegociados de forma a seguir o fluxo ilustrado abaixo:

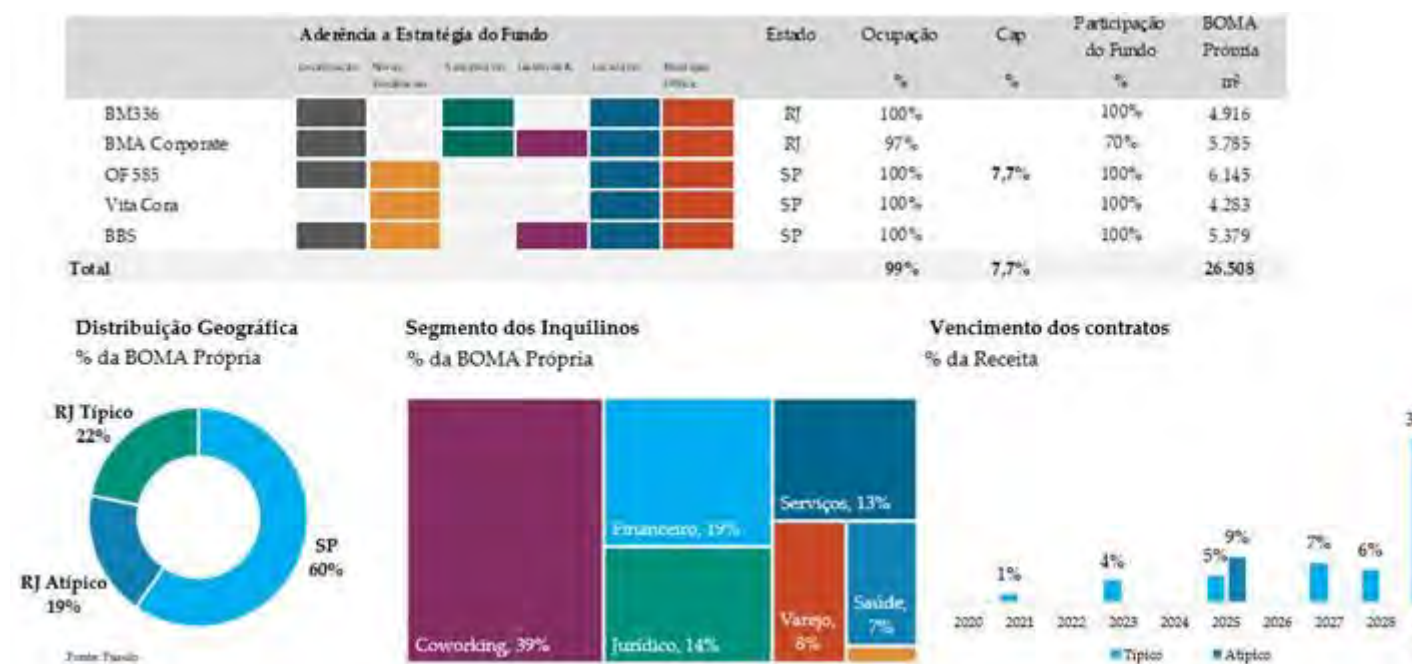
Fluxo da Dívida - BM336



(C) Conforme descrito na seção “Custo Estimado de Distribuição”, na página 69 deste Prospecto Preliminar, os custos da Oferta são estimados em um total aproximado de **R\$ 21,4 milhões**, que serão descontados dos recursos provenientes da Oferta e da Emissão.

O saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, **R\$ 20,4 milhões**, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

Caso este cenário se concretize, a visão consolidada do portfólio do Fundo corresponderá à ilustração abaixo:



Cenário II – Captação do Volume Mínimo

i. Aproximadamente **R\$ 256 milhões**, sendo aproximadamente **R\$ 180,3 milhões** pagos à vista e **R\$ 75,7 milhões** pagos prazo, serão destinados à: aquisição de 100% das quotas da Braquiária que por sua vez detém os 34,3656367653840% remanescentes do **BM336**; à aquisição 100% das ações da Carbonara, que, por sua vez, detém 70% do imóvel **BMA Corporate**, conforme aprovado na AGC e 100% do **OF585**.

Para este cenário, foi considerado um fluxo de pagamentos em 10 anos corrigidos por IPCA + 6,0% com carência apenas de principal.

ii. Aproximadamente **R\$ 53,5 milhões** serão utilizados para quitar a alavancagem atualmente existente na Carbonara e reduzir o saldo a pagar referente as parcelas a prazo de aquisição do BM 336; e

iii. Os custos da Oferta são estimados em aproximadamente **R\$ 9,1 milhões** e o restante dos recursos que totalizam aproximadamente R\$ 16,2 milhões serão reserva de caixa para eventuais necessidades do Fundo.

Ativo	Localização	Principais Locatários	Taxa Ocupação	de Participação do Imóvel a ser adquirida	do ABL Fundo (m²)
BM 336	Rio Janeiro	de Vinci Partners, Austral e TGB	100%	100%	4.916
BMA Corporate	Rio Janeiro	de BMA Advogados e CSSJ	97%	70%	5.785
OF 585	São Paulo	WeWork e Lojas Renner	100%	100%	6.145

Cenário III – Captação do Valor Base da Oferta e do Lote Adicional (R\$ 564 milhões)

Neste cenário, o Fundo direcionará os recursos decorrentes da Oferta e da Emissão para as destinações descritas no Cenário I, conforme indicado nas páginas 72 a 74 desta seção “Destinação de Recursos” e, adicionalmente, aplicará, aproximadamente, **R\$ 97 milhões** na aquisição de outros ativos imobiliários, ainda não definidos, e que deverão possuir um *cap rate* de entrada de 7,9%. De forma que o Fundo passará a deter as seguintes participações imobiliárias:

Ativo	Localização	Principais Locatários	Taxa de Ocupação	Participação do Imóvel a ser adquirida	ABL do Fundo (m²)
BM 336	Rio de Janeiro	Vinci Partners, Austral e TGB	100%	100%	4.916
BMA Corporate	Rio de Janeiro	BMA Advogados e CSSJ	97%	70%	5.785
OF 585	São Paulo	WeWork e Lojas Renner	100%	100%	6.145
Vita Corá	São Paulo	WeWork	100%	100%	4.283
BBS	São Paulo	CO.W e DHL	100%	100%	5.379
Outro(s) Ativo(s) Imobiliários¹	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado

¹Um ou mais Ativos Imobiliários indeterminados a serem selecionados pelo Gestor de acordo com a política de investimentos do Fundo

Para fins do disposto acima, o Fundo investirá na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Novas Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos ativos, repetindo-se este processo conforme ordem de prioridade acima até que seja atingido o montante total de Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo seguinte na ordem de prioridade poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor e de acordo com a política de investimentos do Fundo.

DESTACA-SE QUE A EXISTÊNCIA DE TAIS POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES, DA FORMALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS RESPECTIVOS INSTRUMENTOS DEFINITIVOS DE AQUISIÇÃO E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES.

FATORES DE RISCO

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

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

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

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

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 Cotas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados

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

O atual governo o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do atual governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

Além disso, investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relativos aos Imóveis e risco de não realização do investimento

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis, inclusive aqueles indicados na seção “Destinação de Recursos”, nas páginas 72 a 76 deste Prospecto Preliminar, pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Novas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer Imóveis da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel, inclusive aqueles indicados na seção “Destinação de Recursos”, nas páginas 72 a 76 deste Prospecto Preliminar, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a

aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis, inclusive aqueles indicados na seção “Destinação de Recursos”, nas páginas 72 a 76 deste Prospecto Preliminar, para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas.

Risco operacional

O Fundo tem como objetivo a aplicação de recursos em Imóveis mediante a aquisição de Ativos Imobiliários. A administração de tais Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Além de Imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, 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 Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de alterações na lei do inquilinato

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

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, 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, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos ambientais

Os Imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela 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 vierem a compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das 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, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

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 estabelecimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários

Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários 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, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

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 Imóveis e/ou pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Imóveis, a venda dos Imóveis e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens que vierem a integrar o patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e

da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

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

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das 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.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco de Liquidez das Cotas

Em razão de, na data deste Prospecto, as Cotas de emissão do Fundo não se encontrarem em negociação em mercado secundário de Bolsa, de modo que não há histórico de negociação das Cotas, não há como garantir que um mercado ativo de negociação de cotas do Fundo será mantido e não se pode prever os reais níveis de preço pelos quais as cotas do Fundo poderão ser negociadas ou os tamanhos dos lotes dessa negociação. Ainda, não há como garantir que as cotas do Fundo terão padrão de negociação ou de preço similar àqueles das cotas negociadas em bolsa de valores, emitidas por fundos ou empresas de investimento no Brasil ou em outras jurisdições.

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo 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 reduzidas.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

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

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco de conflito de interesses

O laudo de avaliação do BMA Corporate foi objeto de aprovação de AGC, conforme previsto pela regulamentação aplicável, dessa forma, o fato deste ativo ser atualmente detido indiretamente por um fundo de investimento em participações gerido pelo Gestor e créditos oriundos de operações com o Fundo envolvendo o BMA Corporate poderem ser utilizados na compensação de obrigações com o Fundo pode acarretar risco de conflito de interesses entre o Gestor e o Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Além disso, laudo de avaliação do BM 336 também foi objeto de aprovação de AGC, conforme previsto pela regulamentação aplicável, o fato deste ativo ser parcialmente detido por uma parte relacionada ao Gestor e créditos oriundos de operações com o Fundo envolvendo o BM 336 poderem ser utilizados na compensação de obrigações com o Fundo pode acarretar risco de conflito de interesses entre o Gestor e o Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Também foi aprovado o conflito em assembleia geral de cotistas e pela AGC o fato de o Gestor ser um dos locatários do BM 336, o que poderá acarretar risco de conflito de interesses entre o Gestor e o Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

Tendo em vista que o Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco relativo à Inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, 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 Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

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

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Imóveis

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. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos imóveis, 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 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 imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

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.

Risco relativo ao Procedimento na Aquisição de Ativos Imobiliários

O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Gestor quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executadas, o Fundo poderá não conseguir adquirir os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos imóveis e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esses bens serem onerados para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis ao Fundo, sendo que caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo,

bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela dos imóveis, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações industriais e de logística próximos aos Ativos Imobiliários do Fundo

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações industriais e de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão e da Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Novas Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto Preliminar, desde que seja atingida a Captação Mínima da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para os Coordenadores, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item “Distribuição Parcial” na página 62 deste Prospecto Preliminar, e as Pessoas Vinculadas.

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

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e os Coordenadores 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 Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas 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 Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores

mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores 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.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto Preliminar, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Preliminar, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VII ao presente Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Conseqüentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto Preliminar.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Demais riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Informações contidas neste Prospecto. Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas. 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.

ANEXOS

- ANEXO I** - AGC E REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO II** - ATO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO V** - LAUDO DE AVALIAÇÃO BM 336
- ANEXO VI** - LAUDO DE AVALIAÇÃO BMA CORPORATE
- ANEXO VII** - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

AGC E REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Geraldo José Filiagi Cunha*

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

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

Nº 1.489.001 de 14/08/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 13/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.490.561, tendo sido registrado sob nº **1.489.001** e averbado no registro nº 1.302.911 de 21/12/2012 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 14 de agosto de 2019

Cristiano Assunção Duarte
Escrevente Substituto



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



Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 267,49	R\$ 76,25	R\$ 52,20	R\$ 14,10	R\$ 18,29
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 13,01	R\$ 5,61	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 446,95



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

00181130753382408



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

Selo Digital
1137534TIF000039232EB19E

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE

CNPJ/MF 12.516.185/0001-70

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
realizada em 12 de agosto de 2019

DATA, HORA E LOCAL: Aos 12 dias do mês de agosto do ano de 2019, às 9:00h, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, na sede social da **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") do **Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate** ("**Fundo**").

CONVOCAÇÃO: Realizada em 31 de julho de 2019, nos termos do Regulamento do Fundo e da legislação vigente.

PRESENÇA: Assembleia validamente instalada, com a presença de Cotistas não vinculados ao Gestor ou à Administradora, representando **56,78%** das cotas emitidas do Fundo com direito a voto, conforme manifestações de voto arquivadas na sede da administradora.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sérgio Dias
Secretário: Livia Magalhães.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre

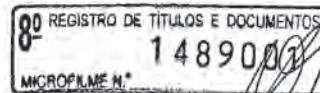
- a) a alteração da denominação do Fundo, que passará a ser denominado como "**VINCI CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", bem como a reforma integral do Regulamento, nos termos do anexo, observado que a referido Regulamento poderá ainda receber ajustes decorrentes de eventuais exigências formuladas pela CVM, pelo administrador do mercado de bolsa em que as cotas de emissão do Fundo venham a ser admitidas a negociação ou por entidades autorreguladoras;
- b) a alteração do art. 28 e seguintes do Regulamento, de forma a prever a possibilidade de emissão de novas cotas por meio de deliberação do Administrador, conforme recomendação da VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001-75 ("**Gestor**"),

Rua Iguatemi 151 19º Andar – Itaim Bibi SÃO PAULO – CEP 01451-011
TEL +55 11 3133-0350 FAX +55 11 3133-0360

Curitiba (e-mail) contabilidade@brltrust.com.br Curitiba (tel) (51) 3330 719 0972



BRL / TRUST
INVESTIMENTOS



sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado");

- c) o aumento da Taxa de Administração, que passará a corresponder aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	1,00% a.a.

- d) a renúncia à possibilidade de exercício do direito de preferência, pelos atuais cotistas no Fundo, no âmbito da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo;
- e) condicionada à realização de uma nova emissão de cotas pelo Fundo e tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses: (i) nos termos do parágrafo terceiro do art. 29 do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização de novas cotas de emissão do Fundo, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte (1) de quotas representativas do capital social da BRAQUIÁRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.341.254/0001-40, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, a parcela remanescente de 34,3656367653840% do empreendimento imobiliário denominado "BM 336" que atualmente não é de titularidade do Fundo, objeto da matrícula nº 97.093, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; ou (2) da participação imobiliária de 34,3656367653840% do empreendimento imobiliário denominado "BM 336" que atualmente não é de titularidade do Fundo; ou, alternativamente, (ii) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de cotas de emissão do Fundo com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Carbonara ou da referida participação

Rua Igatemi 151 19º Andar - Itaim Bibi SÃO PAULO - CEP 01451-011
TEL +55 11 3133-0350 FAX +55 11 3133-0360

Ouvidoria (e-mail) ouvidoria@btrltrust.com.br Ouvidoria (tel) 0800 770 0025



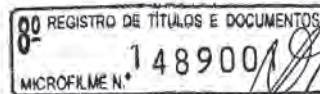
imobiliária; conforme documentos disponíveis na seguinte página da rede mundial de computadores: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rm-leblon-corporate&lang=pt>;

- f) condicionada à realização de uma nova emissão de cotas pelo Fundo e tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses: (i) nos termos do parágrafo terceiro do art. 29 do Regulamento, a aprovação do laudo de avaliação para fins de integralização de novas cotas de emissão do Fundo, por cotistas que venham a subscrever tais cotas, mediante o aporte de ações de emissão da CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.821.374/0001-10, de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a partir de tal integralização, o percentual de 70% (setenta por cento) do empreendimento imobiliário denominado "BMA Corporate", objeto da matrícula nº 64.444, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; ou, alternativamente, (ii) nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, a aquisição da referida participação societária ou referida participação imobiliária pelo Fundo, admitindo-se, ainda, a integralização de cotas de emissão do Fundo com a utilização dos créditos decorrentes da referida alienação de ações de emissão da Carbonara ou da referida participação imobiliária; conforme documentos disponíveis na seguinte página da rede mundial de computadores: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rm-leblon-corporate&lang=pt>;
- g) tendo em vista que o empreendimento "BM 336" encontra-se atualmente locado para a VINCI PARTNERS INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.073.015/0001-04, a aprovação, nos termos do inciso XV do art. 37 do Regulamento, em razão de tratar-se de situação de conflito de interesses: (i) a aprovação da prorrogação do prazo de vigência de locação em relação às áreas correspondentes ao 1º, 2º, 6º e 7º pavimentos do referido empreendimento, totalizando uma área BOMA de 2.680m² (dois mil, seiscentos e oitenta metros quadrados), por um prazo adicional de 5 (cinco) anos, sendo que tal prorrogação, o valor do aluguel será correspondente a R\$ 228,00 (duzentos e vinte e oito reais) por metro quadrado, devendo este valor ser corrigido anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), a partir da data da

formalização da prorrogação do prazo locatício; e (ii) o mecanismo para a definição dos termos e condições aplicáveis ao próximo período de locação do referido empreendimento ("Nova Locação"), quando do término da vigência do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada e Outras Avenças", celebrado em 14 de agosto de 2013, conforme aditado ("Locação Vigente"), bem como da prorrogação da locação estabelecida nos termos do inciso "i", acima, caso tal locação venha a ser renovada junto à Vinci Partners Investimentos Ltda.:

- (i) Prazo: o período de vigência da Nova Locação será de, no mínimo, 5 (cinco) anos;
 - (ii) Valor: para fins de determinação do valor da Nova Locação, serão obtidos 2 (dois) laudos de avaliação a serem preparados por 2 (duas) das seguintes empresas: (a) Cushman Wakefield & Co.; (b) Colliers International; (c) Jones Lang La Salle; ou (iv) CB Richard Ellis. Caso o maior valor apresentado por algum dos laudos seja superior em menos de 10% (dez por cento) em relação ao menor valor apresentado no outro lado, o valor da Nova Locação corresponderá à média aritmética dos valores de locação apresentado nos 2 (dois) laudos. Por outro lado, caso o maior valor apresentado por algum dos laudos seja igual ou superior a 10% (dez por cento) em relação ao menor valor apresentado no outro lado, será contratado um terceiro laudo de avaliação, sendo que, nesta hipótese, o valor da Nova Locação corresponderá à média aritmética dos valores de locação apresentado nos 3 (três) laudos;
 - (iii) Obrigações: as obrigações do locador e da locatária no âmbito da Nova Locação serão, em termos substanciais, idênticos àqueles consubstanciados na Locação Vigente, exceto naquilo que não for aplicável, como, exemplificativamente, as disposições atinentes à atipicidade da locação e a consequente aplicação do art. 54-A da Lei de Locação.
- h) aprovação da não distribuição dos resultados referentes aos rendimentos auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2019, nos termos do relatório apresentado nesta data, conforme anexo à presente convocação;

BRL / TRUST
INVESTIMENTOS

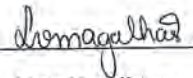


- i) autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia.

DELIBERAÇÕES: Após o exame e discussão da matéria, todos os Cotistas presentes, contabilizados ainda aqueles que manifestaram seu voto por meio de comunicação eletrônica, representando a maioria das cotas emitidas com direito a voto, aprovaram, sem qualquer restrição, todos os itens constantes na Ordem do Dia.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia, depois de lavrada a presente Ata que, depois de lida e aprovada, foi devidamente assinada pelos presentes.


Sérgio Dias
Presidente


Livia Magalhães
Secretária



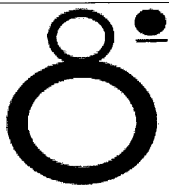
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora



Rua Iguaçu 151 19º Andar - Itaim Bibi SÃO PAULO - CEP 01451-011
TEL +55 11 3133-0350 FAX +55 11 3133-0360

Ouvidoria (e-mail) ouvidoria@brltrust.com.br Ouvidoria (tel) 0800 710 0029





**8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Geraldo José Filiagi Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

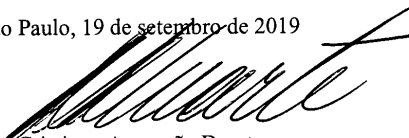
**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.492.057 de 19/09/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 19/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.493.759, tendo sido registrado sob nº **1.492.057** e averbado no registro nº 1.302.911 de 21/12/2012 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 19 de setembro de 2019


Cristiano Assunção Duarte
Escrivente Substituto



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

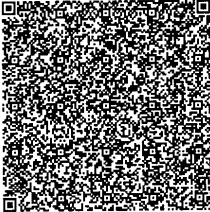


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 47,33	R\$ 13,47	R\$ 9,20	R\$ 2,49	R\$ 3,24
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 2,26	R\$ 0,99	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 78,98



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

00181638062037528



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

Selo Digital
1137534TIFE000046485CE19X

VINCI CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 12.516.185/0001-70

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

DATA, HORA E LOCAL: Aos 18 dias do mês de setembro do ano de 2019, às 09:30 h, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, na sede social da **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **Vinci Corporate Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo").

CONVOCAÇÃO: Realizada em 04 de setembro de 2019, nos termos do Regulamento do Fundo.

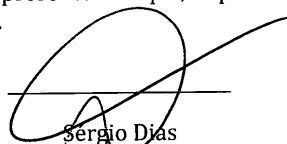
PRESENÇA: Assembleia validamente instalada, com a presença de Cotistas não vinculados ao Gestor ou à Administradora, representando 66% das cotas, conforme manifestações de voto recebidas.

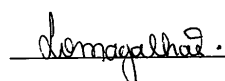
COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sérgio Dias, Secretária: Livia Magalhães.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a alteração da denominação do Fundo, que, se aprovada, passará a ser denominado como "**VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**".

DELIBERAÇÕES: Após o exame e discussão da ordem do dia, todos os Cotistas presentes, contabilizados ainda aqueles que manifestaram seu voto por meio de comunicação eletrônica, aprovaram, sem qualquer restrição: a) a alteração da denominação do Fundo, que passará a ser denominado como "**VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**"; e b) autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia, depois de lavrada a presente Ata que, depois de lida e aprovada, foi devidamente assinada pelos presentes.


Sérgio Dias
Presidente


Livia Magalhães
Secretária


Daniela A. Bonifacio Borovick
Diretora

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Rua Iguatemi 151 19º Andar – Itaim Bibi SÃO PAULO – CEP 01451-011
TEL +55 11 3133-0350 FAX +55 11 3133-0360

Ouvidoria (e-mail) ouvidoria@brltrust.com.br Ouvidoria (tel) (0800 710 0025)



**REGULAMENTO DO
VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

São Paulo, 18 de setembro de 2019.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	6
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO	8
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....	10
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO	13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL	15
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR	15
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	17
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES	18
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS.....	19
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	20
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES	20
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	21
CAPÍTULO XVI – RESGATES	24
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	24
CAPÍTULO XVIII – RISCOS.....	25
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS	25
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	26
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	28
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO	29
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO	30
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL	30
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	36
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO	37
CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL.....	39
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA	39
CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	39
CAPÍTULO XXX – FORO	39

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado a ele atribuído no item 6.4 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Tem o significado a ele atribuído no item 6.2.1 deste Regulamento.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

B3 - Segmento CETIP UTM	Segmento CETIP UTM da B3.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CEPAC	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Contrato de Gestão	Contrato de Administração de Carteira, Consultoria Especializada e Departamento Técnico Habilitado de Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

Dia Útil	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XXVII deste Regulamento.
Escriturador	Instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
Fundo	Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. , com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001.75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Imóveis	Empreendimentos imobiliários comerciais, em especial escritórios ou lajes corporativas
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.

Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído no item 7.6. deste Regulamento.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTOR

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo caberá exclusivamente ao Administrador.

2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.3.1. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea “k” do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.7. DISTRIBUIDOR

A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Imóveis, bem como das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

2.8.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM nº 539/13”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Imóveis e de 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, se for o caso;
- iii) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

- x) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xi) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis;
- xv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- xvi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vincipartners.com>.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

6.1.1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

6.1.2. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.3. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Gestor, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis.

6.2. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

6.2.1. Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os ativos descritos nos incisos “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “v” do item 6.2 acima definidos como “Ativos Imobiliários”).

6.2.2. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

6.2.3. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, 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.

6.3. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

6.4. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “I” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

6.4.1. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.4.2. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

6.5. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.6. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

6.7. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.8. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

6.9. O Fundo, a critério do Gestor, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,2% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	1,0% a.a.

7.1.1. O valor mínimo estabelecido nos termos do item 7.1., acima, será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

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

7.5. A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

7.6. Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração adicional ("Taxa de Performance"), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo Benchmark; e (ii) a rentabilidade do Capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Taxa\ de\ Performance = 20\% * (R_{corrigido} - Meta_{acum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento ao ano);

Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e

Rcorrigido = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

7.7. Taxa de Performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da taxa de performance.

7.8. A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “c” acima até o término do procedimento;
- h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros, dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
 - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

- iv) formador de mercado para as Cotas.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos “i” e “iii” da alínea “p” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

10.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.1.1. Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral ou caso o Gestor comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte do Gestor do Fundo relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido na parte final do item 10.3 abaixo até que seja escolhido novo gestor para o Fundo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

12.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

13.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

13.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “b” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

13.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

13.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

13.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES

14.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

14.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

15.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

15.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

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

15.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

15.5. No âmbito da 1ª, da 2ª e da 3ª emissão de Cotas do Fundo, foram emitidas 1.060.836 (um milhão, sessenta mil, oitocentas e trinta e seis) Cotas, que foram objeto de oferta pública de distribuição ou de distribuição pública com esforços restritos de colocação.

15.6. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial"), ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

15.7. Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

15.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

15.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.8.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

15.8.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

15.8.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, 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 em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 15.8 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto no âmbito da 4ª emissão de Cotas do Fundo, em relação à qual os Cotistas não terão qualquer direito de

preferência na aquisição das referidas Cotas.

15.8.4. 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.

15.9. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º, e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

15.10. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

15.11. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

15.12. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

15.13. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

15.14. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

15.15. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 15.15.2., abaixo.

15.15.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

15.15.2. A cada nova Oferta, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

15.16. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

15.16.1. Para efeitos do disposto neste item 15.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

15.17. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI – RESGATES

16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

17.1. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

17.2. O critério de apuração dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante.

17.3. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

17.4. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

17.5. Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 17.4 acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

CAPÍTULO XVIII – RISCOS

18.1. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

18.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

18.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

18.4. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XIX – ENCARGOS

19.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vi) honorários

advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

19.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

19.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

19.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

20.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.brtrust.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

20.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

20.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

20.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

20.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

20.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

20.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

21.2. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

21.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.2. O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 21.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

21.2.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 15.3 acima.

21.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

21.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

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

21.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

22.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes

obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO

23.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

23.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

23.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL

24.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

24.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

24.2.1. Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

24.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

24.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

24.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

24.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

24.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.5 incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

24.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

24.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

24.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

24.10. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

24.11.1. O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

24.11.2. O percentual de que trata o item 24.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

24.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

24.13. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

24.13.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

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

24.13.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

24.13.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I – ser Cotista;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

24.13.3. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

24.13.4. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

24.13.4.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

24.13.5. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 24.13.6 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

24.13.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” do item 24.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

24.13.7. Os percentuais de que trata o item 24.13.6 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

24.14. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

24.14.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 24.14, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.14.2. Nas hipóteses previstas no 24.14, o Administrador pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

24.14.3. É vedado ao administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.14;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.14.2.

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

24.14.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I – o Administrador ou Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

24.14.6. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;

- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES

25.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

25.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

25.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Gestor ou Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;

- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO

26.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

26.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

26.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo.

26.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

26.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

26.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que

se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

26.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

26.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

26.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

26.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

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

26.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

26.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL

27.1. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”).

CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

28.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

29.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXX – FORO

30.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Geraldo José Filiagi Cunha*

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

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

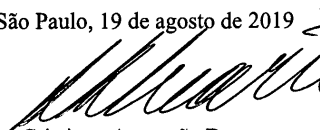
Nº 1.489.296 de 19/08/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 19/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.491.088, tendo sido registrado sob nº **1.489.296** e averbado no registro nº 1.302.911 de 21/12/2012 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 19 de agosto de 2019


Cristiano Assunção Duarte
Escrevente Substituto



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

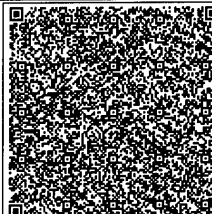


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21



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

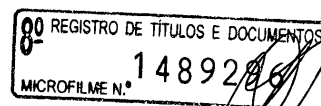
00181331980238498



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1137534TIAF000039968DD19S



ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA)

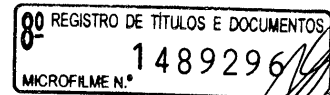
EMIÇÃO DO VINCI CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.516.185/0001-70

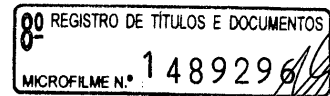
Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **VINCI CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 12.516.185/0001-70 (“Fundo”), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do item 15.8. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), **RESOLVE**:

Aprovar a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, da cotas da 4ª emissão do Fundo (“4ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido, caso emitidas), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- b) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** Exceto as Novas Cotas objeto de integralização diretamente via escriturador do Fundo, as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.



- c) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 63,50 (sessenta e três reais e cinquenta centavos) ("Preço de Emissão").
- d) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA ou, conforme o caso, mediante procedimento a ser realizado junto ao escriturador do Fundo, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").
- e) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 470.000.012,50 (quatrocentos e setenta milhões e doze reais e cinquenta centavos), considerando o Preço de Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão").
- f) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 7.401.575 (sete milhões, quatrocentas e uma mil, quinhentas e setenta e cinco) novas cotas da 4ª Emissão ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas") podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas ("Novas Cotas Adicionais"), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
- g) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 4.094.489 (quatro milhões, noventa e quatro mil, quatrocentas e oitenta e nove) Novas Cotas ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- h) **Direito de Preferência:** Nos termos do Regulamento do Fundo e da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 12 de agosto de 2019, cuja ata foi devidamente registrada perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 14 de agosto de 2019, sob o nº 1.489.001, não haverá direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo em relação à Oferta.
- i) **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 394 (trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas.



- j) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Fica autorizado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente a promover a devida averbação deste instrumento à margem do registro anteriormente realizado.

São Paulo, 19 de agosto de 2019.

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

Administrador



Recepção de Averbações – (Títulos e Documentos)

A) – Conferir as partes – contratantes e contratados - (CPF ou CNPJ)

☒ São os mesmos.

() Alteração de partes ou de denominação.

1º Conferente - GA

2º Conferente Registrador _____

B) – Indicar o número do Registro Principal

Nº 1302911 e data 21/12/12

1º Conferente GA 2º Conferente registrador _____

C) – Base de Cálculo para Registro

☒ Sem valor, Páginas e Vias

() Sem Valor, Mínimo na Tabela (prorrogação de Prazo)

() Valor a ser Cobrado _____

Conferente GA 2º Conferente Registrador _____

1489296

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRL / TRUST

INVESTIMENTOS

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador do VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Vinci Fundo de Investimento Mobiliário I", datado 02 de setembro de 2010, devidamente registrado, em 02 de setembro de 2010, sob o nº 242093, perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, conforme alterado de tempos em tempos, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, e regido pelo "Regulamento do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ sob nº 12.516.185/0001-70 ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública primária da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declara que (i) o "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto") contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 19 de setembro de 2019.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Daniel Baturin
CPF: 287.297.108-4
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder ("XP Investimentos" ou Coordenador Líder") da oferta pública primária ("Oferta") da 4ª (quarta) emissão de cotas da VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Vinci Fundo de Investimento Mobiliário I", datado 02 de setembro de 2010, devidamente registrado, em 02 de setembro de 2010, sob o nº 242093, perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, conforme alterado de tempos em tempos, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, e regido pelo "Regulamento do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ sob nº 12.516.185/0001-70 ("Fundo"), administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 13.486.793/0001-42, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário" da Oferta ("Prospecto"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, incluído o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 19 de setembro de 2019.

	
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
BERNARDO AMARAL BOTELHO Diretor	FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

LAUDO DE AVALIAÇÃO BM 336

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

BM336

Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336 - Leblon
Rio de Janeiro, RJ
P.VAL.ISR.496/19-2

A/C Érica Souza

VINCI PARTNERS

Avenida Bartolomeu Mitre, 336 – Leblon
22431-002 Rio de Janeiro RJ

CBRE



RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Rio de Janeiro, RJ – Brasil

BM336

Data do relatório:

25 de julho de 2019

Preparado para:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RM LEBLON CORPORATE e VINCI REAL

ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM

PARTICIPAÇÕES

VINCI partners

CBRE

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	15
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	16
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	17
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	24
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	25
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE	27
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	28
2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO	29
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	38
3. ANÁLISE DE VALOR	46
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	47
3.2 VALORAÇÃO	50
3.1 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA	64

APÊNDICES

A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	51
B. FOTOGRAFIAS	53
C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO	59
D. FLUXO DE CAIXA PROJETADO	61
E. IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA	63

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	25 de julho de 2019;
Destinatários	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE e VINCI REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES;
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Transação/Aquisição de imóveis através de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII a ser integralizado pela VINCI REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.ISR.496/19-2 de 14/05/2019;
Objeto	Edifício BM336;
FII	Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate;
Administrador	BRL Trust DTVM;
Última Avaliação	Novembro de 2018;
Tipo	Edifício de escritórios;
Localização	Av. Bartolomeu Mitre, 336, Rio de Janeiro/RJ;
Descrição do Imóvel	Edifício com 7 pavimentos de escritórios e 3 subsolos de garagem;
Área Locável	4.916,76 m² BOMA;

Titulação

O imóvel encontra-se registrado 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, sob o nº 97.093 e em propriedade de STRAZZARIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

Considerações de Valor

- Edifício de alto padrão localizado em região nobre da cidade;
- O imóvel encontra-se com 100% locado por um contrato atípico de longo prazo;
- Propriedades de alto padrão e com boa ocupação tem apresentado boa liquidez no mercado, com os investidores interessados em adquirir imóveis voltados para renda.

Condições de Valoração

Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.

Data de Valoração

1º de junho de 2019;

Opinião de Valor**Valor de Mercado para 100% do Imóvel**

R\$ 194.200.000,00 (CENTO E NOVENTA E QUATRO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS).

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Em adição, o trabalho visa atender a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação”.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Em razão das características do imóvel e do mercado, utilizamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião do valor de mercado do imóvel:

- Inspeção detalhada da propriedade objeto do estudo, realizadas no mês de maio de 2019;
- Análise do mercado geral e local dos diversos segmentos que compõem o imóvel;
- Análise do imóvel e de sua situação atual;
- Análise da perspectiva futura do empreendimento.

Partindo dos procedimentos mencionados acima, estimamos o desempenho do empreendimento, de modo a determinar seu valor de mercado para a venda.

Adotamos algumas premissas para a confecção do fluxo de caixa elaborado, conforme segue:

Valores Históricos: Os valores históricos utilizados em nossas análises foram fornecidos pela administração do empreendimento e/ou pelo proprietário do imóvel, os quais assumimos como corretos e, desta forma, foram por nós utilizados. Não faz parte do escopo de nosso trabalho a auditoria destes números.

Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa desconsideramos a inflação que possa vir a existir no período analisado de 10 anos.

Adotamos o método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para a determinação do valor de mercado dos imóveis, como segue:

Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado

Por esse raciocínio, o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos.

As projeções são feitas com base em premissas adotadas, assumindo os valores praticados e/ou contratados de aluguéis e demais receitas e despesas do empreendimento. Os Fluxos de Caixa projetados foram modelados utilizando-se o software ARGUS Valuation - DCF, versão 15.0.1.

Entre os principais fatores deste método, podemos salientar:

Áreas: As áreas utilizadas foram aquelas constantes nas plantas, projetos e/ou dados recebidos do cliente. Assumimos que as áreas fornecidas pelo cliente estão corretas e refletem a realidade existente no local.

Crescimento das Receitas: Assumimos taxas de crescimento diferenciadas e cenários variando de acordo com a previsão de desempenho futuro de cada empreendimento, eventual situação de concorrência futura e a nossa sensibilidade sobre o potencial do mesmo, entre outros fatores.

Fator de Capitalização: Aplicamos fator de capitalização (perpetuidade) no 10º ano com base em valores praticados atualmente pelo mercado imobiliário.

Taxa de Desconto: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário adotado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a estimativa da receita potencial de locação dos imóveis no primeiro ano das projeções de fluxo de caixa, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Por este método, a receita de locação aplicável a um imóvel é definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente, sendo consideradas as características de cada imóvel (localização, especificações técnicas, características construtivas etc.).

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas e gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s), ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do(s) imóvel(is) e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. Este relatório não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do(s) imóvel(is) avaliado(s).
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação do(s) imóvel(is). Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.

5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o(s) imóvel(is), sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o(s) imóvel(is) cumpre(m) os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.
9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do(s) imóvel(is), pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial investidor a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do(s) imóvel(is);
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do(s) imóvel(is);
 - (c) Os imóveis possuem título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) Os imóveis não são adversamente afetados por propostas de planejamento urbano;

- (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
13. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do(s) imóvel(is) avaliado(s), seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
14. A elaboração do laudo de avaliação não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.
15. Ao realizar o laudo de avaliação, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
16. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.
6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE e a VINCI REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório.

Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

A publicação deste relatório foi autorizada para emissão em prospecto de Fundo de Investimento Imobiliário. Para outras publicações é necessário obter nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:

Igor Rocha

CREA N.º 201421925-7

Consultor

T: + 55 21 2543 4345

E: igor.rocha@cbre.com.br

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, no bairro do Leblon, município e estado do Rio de Janeiro.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está localizado na zona sul do município, na quadra delimitada pelas ruas João Lira e Humberto de Campos e pela Avenida Ataulfo de Paiva.

Como referência, o imóvel está a:

- 850 m do Shopping Leblon;
- 1,6 km do Jockey Clube Brasileiro;
- 5,2 km do Bairro de Copacabana (Zona Sul do município);
- 13,2 km do Centro do Rio de Janeiro;
- 13,6 km do Aeroporto Santos Dumont;
- 16,8 km da Barra da Tijuca (Zona Oeste do município);
- 23,0 km do Aeroporto Internacional do Galeão.



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado no bairro do Leblon, reconhecido como um bairro nobre da Zona Sul do município do Rio de Janeiro e com divisas aos bairros da Gávea, Lagoa e Ipanema.

A região possui uma ocupação predominantemente residencial, tomada por edifícios de apartamentos, com boa oferta de comércio de pequeno e médio porte. Essa configuração é bastante comum à região sul da cidade, entretanto, o bairro do Leblon possui menor densidade populacional em comparação a bairros mais famosos como Copacabana. Com isso, as vias principais e as calçadas se apresentam mais largas e espaçosas.

Apesar da vocação residencial, o bairro também abriga alguns importantes centros de comércio e serviços de grande porte como os Shoppings Leblon e Rio Design, além do hipermercado Pão de Açúcar.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Avenida Bartolomeu Mitre possui três pistas de rolamento com sentido único, com largura em torno de 16 metros, e com passeios para pedestres de ambos os lados.

1.1.5 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui frente para a Avenida Bartolomeu Mitre, uma das mais importantes da região e que se liga facilmente a outras vias importantes da região como as Avenidas Afrânio de Melo Franco, Ataulfo de Paiva, Delfim Moreira e General San Martin.

Contudo, apesar de possuir logradouros largos, o que facilita o acesso a outros bairros, a mobilidade da região fica prejudicada por um intenso trânsito em horários de pico.

Quanto ao transporte urbano, a região é bem servida de linhas de ônibus que ligam a região ao centro, aos demais bairros da Zona Sul e inclusive aos bairros da Zona Oeste e Norte.

A região também é servida pela linha 4 do metrô pela estação Antero de Quental, a apenas 70 m de distância da entrada do edifício.

Em se tratando do transporte aéreo, o Aeroporto Santos Dumont está localizado a cerca de 13,6 km do imóvel, funcionando com voos domésticos com predomínio para a ponte aérea entre Rio de Janeiro e São Paulo e voos regionais ligando as principais cidades do país. Já o Aeroporto Internacional Antônio Carlos Jobim/Galeão está localizado a cerca de 23,0 km, operando com voos domésticos e internacionais.

1.1.6 Descrição

a. Terreno

O terreno é formado por uma poligonal regular, com topografia plana, que encerra uma área de terreno de 900,00 m².

Dimensões	
Frente:	30,00 m para a Avenida Bartolomeu Mitre
Fundos:	30,00 m sendo parte com o prédio nº 103 e parte com o nº 109, ambos da Rua João Lira
Laterais:	30,00 m a direita com nº 734 da Av. Bartolomeu Mitre 30,00 m à esquerda com nº 310 da Av. Bartolomeu Mitre

b. Construções

O edifício foi construído no ano de 2014 com a finalidade de ser a sede da Vinci Partners, através de um contrato por encomenda (*Built-to-suit*).

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

Trata-se de edificação de utilização exclusivamente comercial, composta por conjunto de lajes corporativas de alto padrão.

O imóvel é constituído por um único bloco com 3 pavimentos de subsolo destinados a estacionamento de veículos e serviços, pavimento térreo (de acesso) e garagem, pavimento garagem, 5 pavimentos destinados a escritórios e pavimento de cobertura utilizado somente como área técnica.

De maneira detalhada, o empreendimento possui a seguinte composição:

- Subsolos: O primeiro subsolo, além de estacionamento, destinado à instalação de serviços compartilhados de CPDs e *no-breaks*, casas de bombas, geradores, depósito de lixo e um espaço de escritórios da administração do condomínio. O segundo e o terceiro subsolo utilizados exclusivamente para estacionamento de veículos, com acesso ao pavimento térreo pelo elevador de veículos. Os veículos acessam as vagas por elevadores;
- Térreo: Destinado ao acesso de pedestres, acesso de veículos aos elevadores, portaria, escada, hall dos elevadores e estacionamento de veículos;
- Pavimento Tipo (1º ao 5º Andar): Destinados ao funcionamento de escritórios e salas de reunião. Além das áreas de escritórios, estes pavimentos são compostos por hall dos elevadores, compartimento de lixo, corredores de acesso, banheiros e áreas técnicas;
- Telhado: Área técnica com os equipamentos de ar condicionado e as casas de máquinas de elevadores;

Características Construtivas

O edifício possui estrutura em concreto protendido, com a laje engastada nas laterais e apoiada sobre 4 pilares redondos. Serão utilizados nas paredes internas e externas, tijolos do tipo cerâmico furado e/ou blocos de concreto.

Toda edificação foi projetada e construída de acordo com as diretrizes da certificação LEED, expedida pelo Green Building Council, na modalidade “Core and Shell”.

Acabamentos

O edifício possui os seguintes acabamentos:

Local	Piso	Paredes	Teto
Escritório/Sala de Reunião	Concreto em osso - Preparado para Piso Elevado	Pintura Plástica	Concreto em osso
Sanitários	Porcelanato	Porcelanato/Pintura Acrílica	Gesso com pintura plástica
Hall/Circulação	Granito/Mármore	Papel de Parede/Granito	Gesso
Depósitos	Cerâmica	Pintura Acrílica	Gesso com pintura plástica
Ar Condicionado	Cerâmica	Isolamento Termo-Acústico	Isolamento Termo-Acústico
Áreas Técnicas	Cimentado Liso	Pintura Plástica	Concreto/Pintura Plástica
Escadas de Escape	Granito Semi-Áspero	Pintura Texturizada	Pintura Plástica
Subsolos	Cimentado Liso	Sistema de Impermeabilização	Pintura Plástica

c. Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical

- Três elevadores Otis com tecnologia que não necessita de casa de máquinas para o funcionamento dos mesmos;
- Dois elevadores especiais de veículos para acesso aos subsolos, utilizando sistema de pistão hidráulico, sem casa de máquinas;
- Rampa para veículos com acesso ao pavimento garagem;
- 1 escada interna que atende todos os andares.

Sistema de Ar Condicionado

- O edifício possui sistema de ar condicionado VRF (Variable Refrigerant Flow), se utilizando de um sistema Multi-Split com unidades externas ligadas a múltiplas internas operando individualmente por ambiente ou por seção.

Sistema de Combate a Incêndio

- Cada pavimento é dotado de rede de *sprinklers* e detecção de fumaça ligada à central de automação predial. Além disso, serão previstos pontos de mangueiras de acordo com as diretrizes de projeto.

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- As instalações elétricas do condomínio foram projetadas e executadas contemplando a instalação de grupo gerador de emergência para atender à demanda de elevadores, bombas e à iluminação de partes prioritárias das áreas comuns.
- Cada pavimento possui quadro elétrico com medição individualizada e tensão de 380/220 V;
- Rede estabilizada de energia conectada a um sistema de *no-break* no 1º subsolo.

Sistema de Segurança Predial

- Instalação de circuito fechado de televisão (CFTV) para monitoramento de acessos, saídas, elevadores, etc;
- Controle de acesso de pessoas (usuários e visitantes) através de sistema computadorizado;
- Instalação de sistema de detecção e alarme de incêndio, através de sistema computadorizado;
- Interface de interligação do sistema de detecção interna da sala com a central de segurança do condomínio;
- Interface de interligação do sistema de detecção da central de segurança do condomínio com as dos outros setores da edificação.

d. Vagas de Estacionamento

O imóvel possuirá 76 vagas projetadas, o que representa uma relação de vagas por área útil de cerca de 1:33, o que pode ser considerado adequado para imóveis de alto padrão no mercado local, uma vez que o padrão exigido é cerca de 1:30 a 1:60.

1.1.7 Quadro de Áreas

Recebemos o seguinte quadro de áreas fornecido pelo cliente:

Áreas dos Pavimentos em Estudo

Pavimento	Área BOMA (m²)
Térreo	375,60
2º Pavimento	590,30
3º Pavimento	790,18
4º Pavimento	790,17
5º Pavimento	790,17
6º Pavimento	790,17
7º Pavimento	790,17
TOTAL	4.916,76

Fonte: Quadro de Áreas fornecido pelo cliente

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se novo e em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais ¹.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum.²

¹ A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

² A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

De acordo com o Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, revisto em 2011, o imóvel situa-se em uma **Macrozona de Ocupação Controlada**, onde o adensamento populacional e a intensidade construtiva são limitados, a renovação urbana se dá preferencialmente pela reconstrução ou pela reconversão de edificações existentes, e o crescimento das atividades de comércio e serviços pode ocorrer em locais onde a infraestrutura seja suficiente, respeitadas as áreas predominantemente residenciais.

Seguem alguns parâmetros em relação ao zoneamento do imóvel em estudo:

- Área de Planejamento: **2 (AP-2)**, conforme o Plano Urbanístico Básico do Rio de Janeiro (PUB-Rio);
- Região Administrativa: **VI (RA-6) Avenida Bartolomeu Mitre, 1297 - Gávea**.

O imóvel está inserido na **Zona Residencial 3 (ZR-3)**, sendo a Avenida Bartolomeu Mitre também considerada como Centro de Bairro (CB-3). O Plano Diretor de estabelece o **índice de aproveitamento do terreno em 3,5/4,0x**.

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

1.2.2 Desapropriações

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Foi consultada cópia da certidão de matrícula do imóvel, sob o nº 97.093, registrada no 2º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, RJ. Segundo a certidão emitida em 19 de julho de 2013, o imóvel é de propriedade de STRAZZARIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

Ainda de acordo com o registro, o terreno é denominado como Lote 1 do PAL 47.820, onde houve o remembramento dos terrenos onde existiram os prédios nº 330, 340 e 354.

Em adição, de acordo com as informações mais atualizadas fornecidas pelo cliente, consta o imóvel também em propriedade de FII RM Leblon e de SPE Branquiária.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário. Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2019, onde constam as informações a seguir.

Unidade	Inscrição Municipal	Valor Venal (R\$)	Valor do IPTU (R\$)
LOJA A	3.305.251-5	664.998,00	16.625,00
LOJA B	3.305.252-3	471.934,00	11.798,00
LOJA C	3.305.253-1	1.515.910,00	37.898,00
SALA 201	3.305.254-9	185.837,00	4.004,00
SALA 202	3.305.255-6	157.246,00	3.289,00
SALA 203	3.305.256-4	228.722,00	5.718,00
SALA 204	3.305.257-2	238.252,00	5.956,00
SALA 205	3.305.258-0	219.192,00	5.480,00
SALA 206	3.305.259-8	104.831,00	1.979,00
SALA 207	3.305.260-6	47.650,00	549,00
SALA 208	3.305.261-4	47.650,00	549,00
SALA 209	3.305.262-2	104.831,00	1.979,00
SALA 210	3.305.263-0	119.126,00	2.336,00
SALA 211	3.305.264-8	61.946,00	907,00
SALA 213	3.305.266-3	195.367,00	4.242,00
SALA 609	3.305.274-7	257.312,00	6.433,00
SALA 401	3.305.269-7	2.144.268,00	53.607,00
SALA 212	3.305.265-5	81.006,00	1.383,00

SALA 502	3.305.272-1	257.312,00	6.433,00
SALA 702	3.305.276-2	252.547,00	6.314,00
SALA 402	3.305.270-5	257.312,00	6.433,00
SALA 501	3.305.271-3	2.144.268,00	53.607,00
SALA 601	3.305.273-9	2.144.268,00	53.607,00
SALA 302	3.305.268-9	1.496.223,00	37.406,00
SALA 301	3.305.267-1	900.593,00	22.515,00
SALA 701	3.305.275-4	2.144.268,00	53.607,00
Total			404.654,00

De acordo com informações fornecidas pelo cliente, as SPE detentoras do imóvel (FII RM Leblon e SPE Branquiária) possuem financiamento com a True Securitizadora. À data-base de valoração, o saldo devedor totalizava aproximadamente 102 milhões de reais, sendo 65,63% devidos pela FII RM Leblon e 34,37% pela SPE Branquiária, em relação proporcional a composição societária atual sob o empreendimento.

Para esta avaliação, assumiremos que é de total conhecimento a dívida existente e que, a presente avaliação do imóvel não considera quaisquer ônus ou dívidas que possam influenciar, impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

De acordo com observações feitas durante vistoria e informações recebidas do cliente, descrevemos a seguir a atual ocupação do edifício. De acordo com o contrato de locação e seus aditivos, são nomeados os seguintes locadores:

- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE;
- BRAQUIÁRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.;
- STRAZZARIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.;

E, como locatários do mesmo contrato de locação, as seguintes partes com seus respectivos percentuais de responsabilidade no contrato:

Empresa	Denominação	Percentual
VINCI GESTÃO DE PATRIMÔNIO LTDA	Nova Locatária 1	3,28%
VINCI ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA	Nova Locatária 2	1,96%
VINCI EQUITIES GESTORA DE RECURSOS LTDA	Nova Locatária 3	3,27%
VINCI GESTORA DE RECURSOS LTDA.	Nova Locatária 4	7,86%
VINCI CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA	Nova Locatária 5	21,95%
VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA	Nova Locatária 6	6,55%
VINCI DISTR. DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	Nova Locatária 7	9,82%
TGB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Nova Locatária 8	4,26%
AUSTRAL SEGURADORA S.A.	Nova Locatária 9	7,41%
AUSTRAL RESSEGURADORA S.A.	Nova Locatária 10	7,41%
VINCI PARTNERS INVESTIMENTOS LTDA.	Locatária Original	26,23%
Total		100,00%

Recebemos do cliente planilha contemplando os valores recebidos de aluguel, conforme apresentado na tabela a seguir:

Andar	Locatário	Área Total (m²)*	Início	Fim	Índice de Reajuste	Valor Atual de Aluguel (R\$)
1, 2, 4 (parte), 5 e 6	VINCI	3.298,17	Dez-14	Ago-25	IPCA	1.260.157,32
3	AUSTRAL SEGURADORA	610,27	Dez-14	Ago-25	IPCA	230.707,11
4 - parte	TGB EMPR. IMOB.	187,49	Dez-14	Ago-25	IPCA	66.374,38
Total		4.095,93				1.557.238,80

*Trata-se da área privativa, que consta nos contratos. Para a análise de valor, adotamos a área BOMA medida, conforme quadro de áreas enviado pelo cliente.

Não recebemos cópia do “Habite-se” do imóvel, no entanto, consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO

2.1.1 Histórico e Divisão Geográfica

O mercado de escritórios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro – RMRJ, segundo maior estoque de escritórios do Brasil, é formado por sete principais regiões localizadas no Município do Rio de Janeiro: Centro, Flamengo, Botafogo, Cidade Nova, Porto Maravilha, Zona Sul e Barra da Tijuca, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros.

O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMRJ.

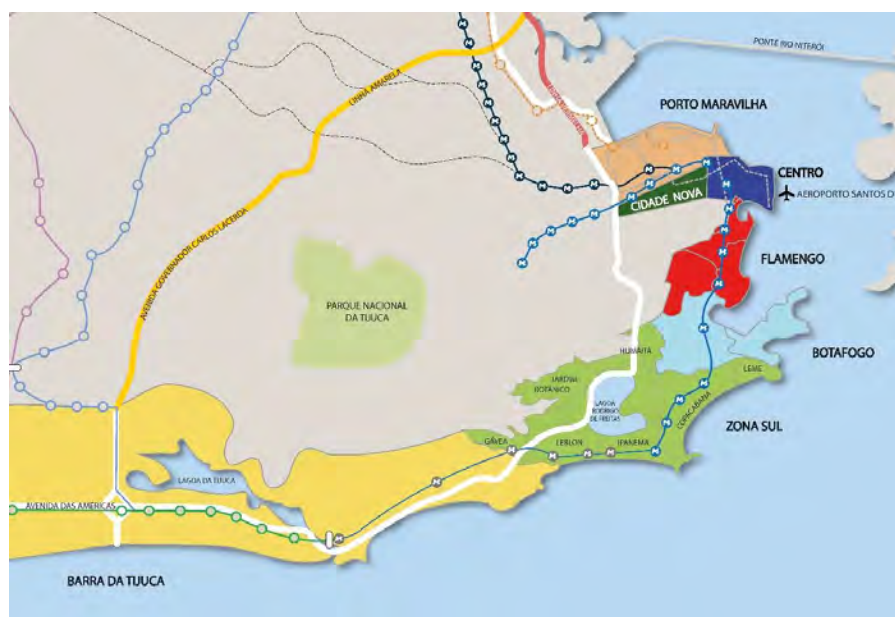


Figura 1 – Mapa das principais regiões de escritórios da cidade do Rio de Janeiro

A seguir, um breve histórico da Região do imóvel avaliando.

2.1.2 Região Zona Sul



A região Zona Sul é formada pelos bairros do Leme, Copacabana, Ipanema, Leblon, Gávea, São Conrado e Jardim Botânico, sendo caracterizada pela predominância de edifícios de escritórios que atendem empresas de pequeno porte e profissionais liberais em geral.

Tradicionalmente são edifícios formados por pequenos conjuntos de escritórios, ou salas comerciais, providos de sistema de ar condicionado individualizados e características específicas.

A escassez de terrenos para incorporação, aliada à concentração e adensamento da população de alto padrão econômico da cidade, fazem com que esta região corresponda a um mercado excepcional na região, com níveis de oferta restritos, e preços pedidos e praticados bastante acima dos praticados na cidade.

2.1.3 Principais Indicadores de Mercado

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

a. Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagas.

b. Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com “Habite-se” em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

c. Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro.

d. Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete o total negociado no mercado. A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

e. Taxa de Vacância

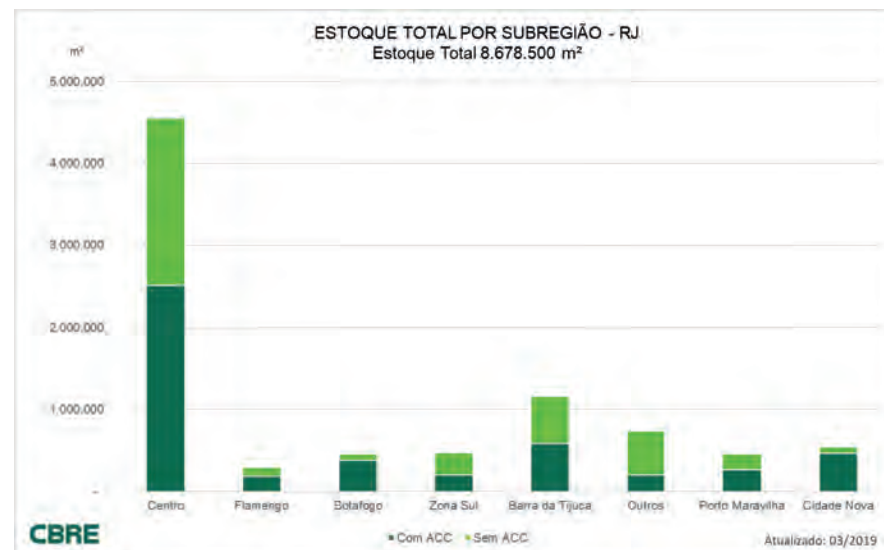
A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

2.1.4 Estoque Total

e. Visão Geral

Ao término do primeiro trimestre de 2019, o Rio de Janeiro possuía um estoque total³ de escritórios de 8,678 milhões de metros quadrados de área útil⁴, onde mais da metade têm sistema de ar condicionado central, um item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

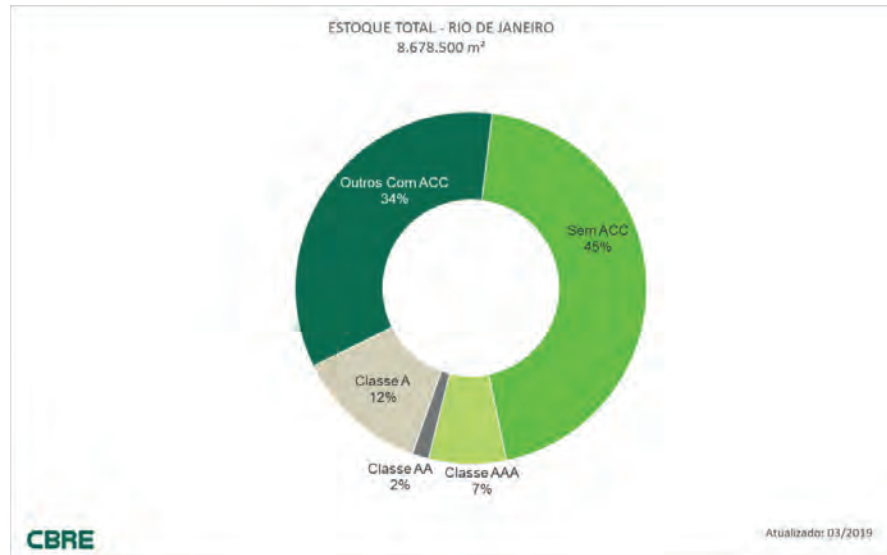
O gráfico a seguir apresenta o estoque total do Rio de Janeiro por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar condicionado central dos edifícios.



Do gráfico anterior, observa-se que a maior parte dos edifícios está situada na região Centro, concentrando mais de 53% do estoque de escritórios do Rio de Janeiro, sendo importante mencionar que, se considerarmos o Porto Maravilha e a Cidade Nova, regiões contíguas ao Centro, a macrozona abriga um estoque de aproximadamente 64% do total do município, com mais da metade deste estoque correspondendo a edifícios com sistema de ar condicionado central.

³ O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais;

⁴ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.



Entretanto, com base no gráfico anterior, observa-se que apenas 21% do estoque total de escritórios da cidade são considerados edifícios de alto padrão, classe A ou AAA⁵.

f. Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central;
- Área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Lajes com área útil acima de 250 m².

Atualmente a cobertura de mercado corresponde a um estoque de 4,160 milhões de metros quadrados de área útil, representando pouco menos de 50% do total existente na cidade do Rio de Janeiro.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório do Rio de Janeiro.

⁵ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

Estoque Total de Escritórios - 1T19

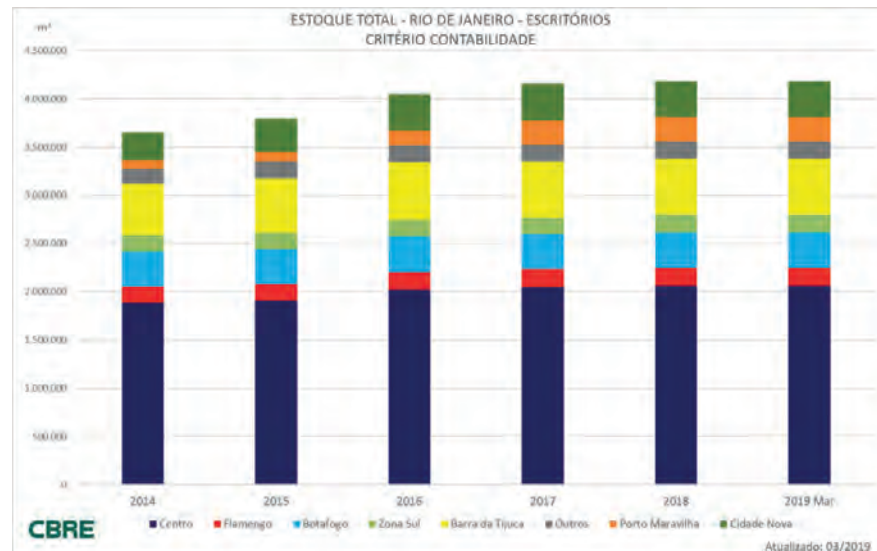
Município de Rio de Janeiro

Regiões	Estoque Total (m² de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	4.557.352	53%
FLAMENGO	294.780	3%
BOTAFOGO	456.891	5%
ZONA SUL	471.346	5%
BARRA DA TIJUCA	1.157.372	13%
OUTROS	737.921	9%
PORTO MARAVILHA	456.933	5%
CIDADE NOVA	545.873	6%
TOTAL	8.678.468	100%

¹ Edifícios construídos após 1965, com ar condicionado central (ACC), área útil total igual ou acima de 1.000 m² e de lojas acima de 250 m² úteis.

Da tabela anterior, é importante destacar que aproximadamente metade do estoque monitorado (53%) situa-se na Região Centro. Cabe também ressaltar que boa parte desse total é proveniente de edifícios próprios, utilizados como sede de empresas nacionais e multinacionais, públicas ou privadas, que dificilmente estarão disponíveis ao mercado para ocupação.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total do Rio de Janeiro por região nos últimos 5 anos.



Do gráfico anterior, observa-se um crescimento de 15% do estoque total nos últimos 5 anos. As maiores contribuições deste novo estoque são provenientes das Regiões Barra da Tijuca, Cidade Nova e, mais recentemente, da entrega de empreendimentos no Porto Maravilha.

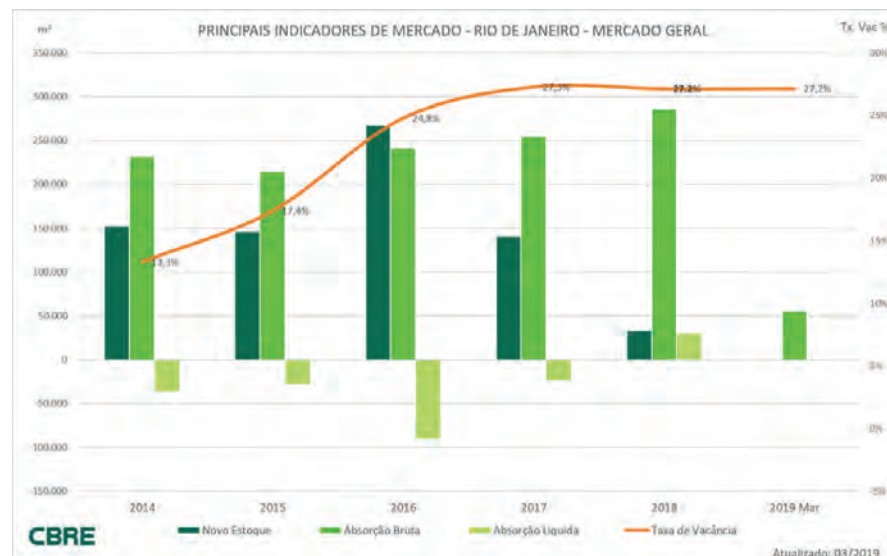
Contudo, cabe ressaltar que a região do Centro, ainda que com pouca disponibilidade de terrenos para novas incorporações, foi a primeira região com maior volume de entrega no período (178,5 mil m²), decorrente principalmente dos processos de *retrofit* em edifícios antigos, ratificando assim a relevância da região para o mercado corporativo da cidade.

Por fim, destacamos o crescimento da região Porto Maravilha que ampliou seu estoque de pouco mais de 88 mil m², para 250 mil m², no período.

2.1.5 Oferta Disponível e Demanda Existente

a. Rio de Janeiro

O gráfico a seguir mostra o novo estoque, a absorção bruta e a líquida e a taxa de vacância registrados nos últimos cinco anos do Rio de Janeiro.



Do gráfico anterior, observa-se a gradativa elevação da oferta disponível nos últimos anos, e consequentemente da taxa de vacância, principalmente resultado do descolamento entre novo estoque e a absorção líquida no período.

Ao término 1º trimestre de 2019, a taxa de vacância registrada foi de 27,2%, indicador acima dos patamares equilibrados de mercado, criando cenários mais favoráveis aos inquilinos em negociações e realocações.

Contudo, é importante ressaltar que nos anos de 2010 a 2012 foram registradas as menores taxas de vacância do mercado de escritórios nos últimos 20 anos, atingindo valores em torno de 2%. Ou seja, o cenário mercadológico era excepcional, com grande demanda e restrita oferta, dada a atividade econômica dos anos anteriores.

Frente ao novo estoque recorde entregue de 2014 a 2017 (150.000 m²/ano em média), o cenário é de redução dos índices de novo estoque para os próximos anos. Em 2018, o novo estoque entregue já apresentou valores bem reduzidos comparados aos anos anteriores (33.600 m²) e não houve entrega de novo estoque no 1º trimestre do ano de 2019.

Com a redução da entrega de novos espaços, houve estabilização da taxa de vacância que vem apresentando a mesma média desde 2017. Nota-se ainda a manutenção do alto índice de absorção bruta, com o ano de 2018 apresentando no seu fechamento o recorde histórico neste indicador (286.070). Para o 1º trimestre de 2019, a absorção bruta apresentou valores de 55.616 m².

A desaceleração econômica do país observada nos últimos anos pode ser considerada o principal fator limitante de demanda do mercado corporativo local quanto a expansões das empresas e novos espaços.

Neste sentido, é importante observar os registros de absorção líquida em valores negativos por anos consecutivos, indicando movimentações de devolução de espaços, e escassas expansões. Entretanto, com a economia nacional apresentando estabilização e pequenos indícios de recuperação, o ano de 2018 apresentou absorção líquida positiva (30.783 m²). Para o 1º trimestre de 2019, porém, a absorção líquida voltou a apresentar valores negativos, quase nulos (518 m²).

As entregas de imóveis de melhor qualidade e com preços competitivos proporcionam movimentações do tipo “flight-to-quality”, ou seja, as empresas aproveitam o momento para se realocarem em propriedades de melhores especificações técnicas com preços mais atrativos. Neste sentido, os índices de absorção líquida em edifícios de melhor qualidade (A e AAA) apresentaram valores positivos significativos, em torno de 78.985 m² ao fim de 2018 e 8.193 m² para o 1º Trimestre de 2019.

b. Região Zona Sul

A tabela a seguir mostra os resultados do mercado da região da Zona Sul no primeiro trimestre de 2019.

Região Zona Sul - 1T19

Andar (m ² úteis)	Estoque (m ² úteis)	Novo Est. (m ² úteis)	Abs. Bruta (m ² úteis)	Abs. Liq. (m ² úteis)	Oferta (m ² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 500	83.596	-	1.679	(4.070)	11.180	13,4%
De 501 a 800	54.678	-	751	(245)	9.008	16,5%
De 801 a 1200	14.966	-	200	160	3.332	22,3%
Maior que 1201	27.836	-	200	(312)	1.473	5,3%
TOTAL	181.076	-	2.830	(4.467)	24.993	13,8%

Em março de 2019, a Zona Sul contava com um estoque total de escritórios de 181 mil metros quadrados de área útil, representando menos de 5% do estoque total do Rio de Janeiro monitorado pela CBRE.

Trata-se de uma região com restrição de disponibilidade de terrenos para novos desenvolvimentos. O novo estoque dos últimos anos concentrou-se no edifício da rua Visconde de Pirajá, nº 495, absorvido inteiramente pela WeWork, e a nova sede da Rede Globo no Jardim Botânico, inteiramente ocupado pela emissora. Por essa razão, o novo estoque não acarretou em aumento expressivo da vacância.

Por ter um estoque pequeno e pela exclusividade da localização, a vacância da região é a menor do Rio de Janeiro. Ao término do primeiro trimestre de 2019, a taxa de vacância registrada na região foi de 13,8%.

2.1.6 Valores Praticados

a. Locação

Frente ao aumento da oferta disponível de edifícios de boa qualidade, há uma maior competitividade, levando a reduções nos preços praticados, vindo a concorrer inclusive com edifícios de padrão inferior. Abre-se uma janela de oportunidade para a movimentação dos ocupantes na busca de novas sedes em edifícios de melhor qualidade no efeito chamado *"flight to quality"*.

Além disso, este cenário de preços mais competitivos torna-se atraente para renegociações de contratos existentes em busca de condições mais atrativas em revisões e renovações, para fidelizar os ocupantes frente à possibilidade de realocarem seus espaços de escritório em novas áreas, motivados pela oportunidade.

Em nossa pesquisa, identificamos preços transacionados e pedidos para locação de escritórios na região nos últimos 24 meses entre R\$ 174/m² e R\$ 250/m² de área privativa, por mês. Observa-se diferença de preços principalmente em razão da localização, características construtivas e especificações técnicas dos imóveis.

b. Venda

No mercado de escritórios do Rio de Janeiro deve-se considerar a escassez cada vez maior de áreas incorporáveis em regiões "prime" para incorporação de prédios de alto padrão, e também o aumento do custo de reprodução de imóveis desse tipo ao longo dos anos. Há também uma escassez de produtos semelhante de ofertas em aberto no mercado, refletindo a resistência de proprietários em realizar transações no período.

Nos últimos anos ocorreram duas transações relevantes junto ao mercado corporativo de alto padrão na cidade. A primeira ocorreu em 2016, com a aquisição por parte da BR Properties do Ed. Passeio Corporate, à época uma propriedade recém entregue e com elevada taxa de vacância, pelo valor de R\$715.000.000, resultando em cerca de R\$8.800/m² de área locável e cap rate em torno de 11% a 12% a.a..

A segunda transação trata-se da aquisição do 5º, 6º e 7º andar do Edifício CEO Office - Torre Sul, situado na Região Barra da Tijuca, por parte do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND em novembro de 2018.

O imóvel de alto padrão totaliza 4.781,88 m² locáveis (27% do edifício) e encontrava-se 100% ocupado por uma empresa de renome no mercado mediante contrato de locação de longo prazo. De acordo com os dados publicados pelo fundo, o valor unitário da transação foi de R\$ 12.903/m², resultando em um "cap rate" inicial de 8,63% a.a.

2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

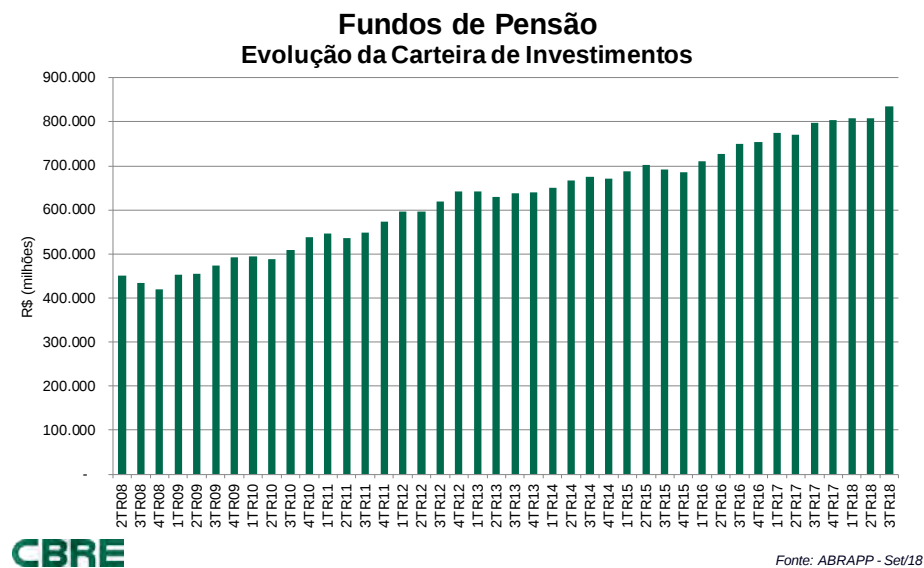
2.2.1 Investidores Nacionais

a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em setembro de 2018, havia 249 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 835 bilhões em investimentos, mais de 2,6 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 4,0 milhões de dependentes.⁶

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:



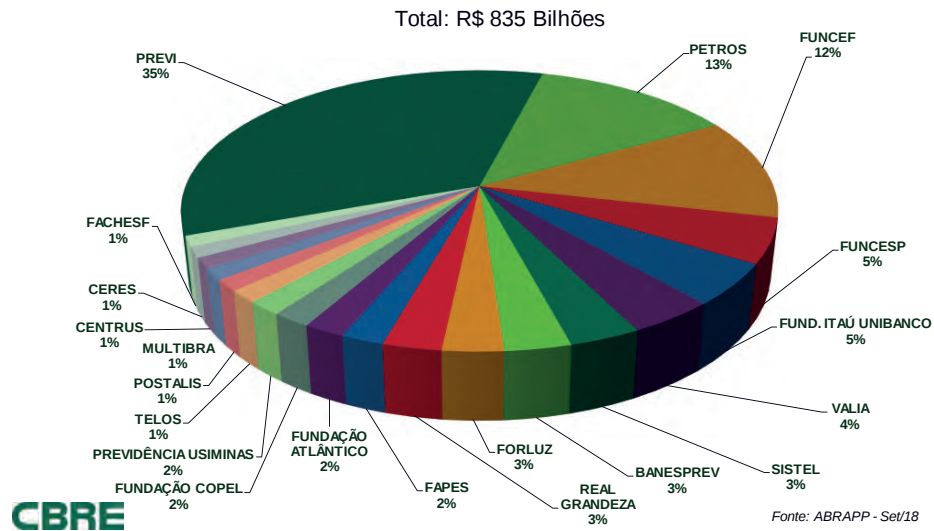
De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

⁶ Consolidado Estatístico. Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Setembro de 2018.

Classe	Portfólio	Número de Instituições
1	Acima de R\$ 10 bilhões	12
2	Entre R\$ 1 Bilhão e R\$ 10 Bilhões	92
3	Entre R\$ 500 Milhões e R\$ 1 Bilhão	40
4	Até R\$ 500 Milhões	105

O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

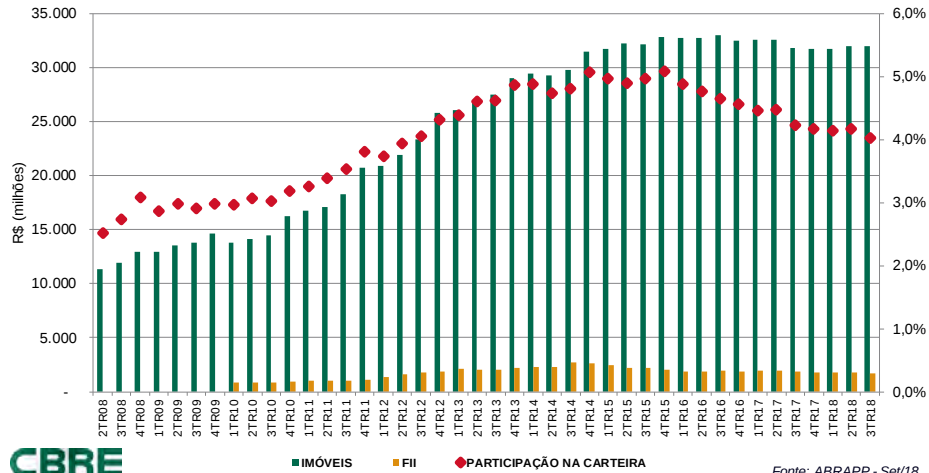
Maiores Fundos de Pensão por Valor da Carteira de Investimentos



Estes fundos concentram aproximadamente 67% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

Após uma queda nos investimentos imobiliários diretos, iniciada ainda nos anos de 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, próximo a 3%, até o final de 2010. A partir de então, nota-se um “retorno” destes investidores ao mercado e, hoje, os imóveis representam 3,8% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs somam apenas 0,21%, como mostra o gráfico abaixo.

Fundos de Pensão Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3.792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento “Imóveis”, o de “Investimentos Estruturados”, que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário⁷:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

⁷ Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 1,73 bilhões em cotas de fundos imobiliários.

b. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio e grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

As três maiores *property companies* brasileiras são: BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties (CCP), que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam cerca de R\$ 17 bilhões.

Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redesenvolvimento e/ou reposicionamento de ativos.

Nos últimos 10 anos, o mercado de imóveis industriais/logística teve como destaque a GLP que adquiriu em 2014 o portfólio industrial da BR Properties (incorporado da WTorre Properties em uma operação conjunta com BTG Pactual em 2012) e também os imóveis industriais da Prosperitas (antigo portfólio da Braccor) em 2012, se tornando a maior *property company* no segmento industrial atuante no Brasil, além da CCP, outro importante player deste mercado. Esses players possuem atuação em escala nacional, com foco em empreendimentos para renda, inicialmente com operações do tipo *built-to-suit* e mais recentemente com grande participação também em desenvolvimento de empreendimentos especulativos.

Das transações mais recentes, destaca-se a relevância dos players internacionais Brookfield e Blackstone, com aquisições dos imóveis do Fundo Opportunity ao final de 2014, e de parte da carteira da BR Properties ainda no segundo semestre deste ano. De acordo com os números divulgados, as transações totalizam cerca de R\$ 3,8 bilhões, sendo R\$ 700 milhões referentes à transação do Opportunity (quatro edifícios de escritórios no Rio de Janeiro) para a Blackstone, e o restante dividido em duas transações para Brookfield (escritórios e varejo em São Paulo e Rio de Janeiro) e Blackstone (imóveis industriais, escritórios e varejo) individualmente. O cap rate estimado para estas transações estaria em torno de 9% a 11% a.a..

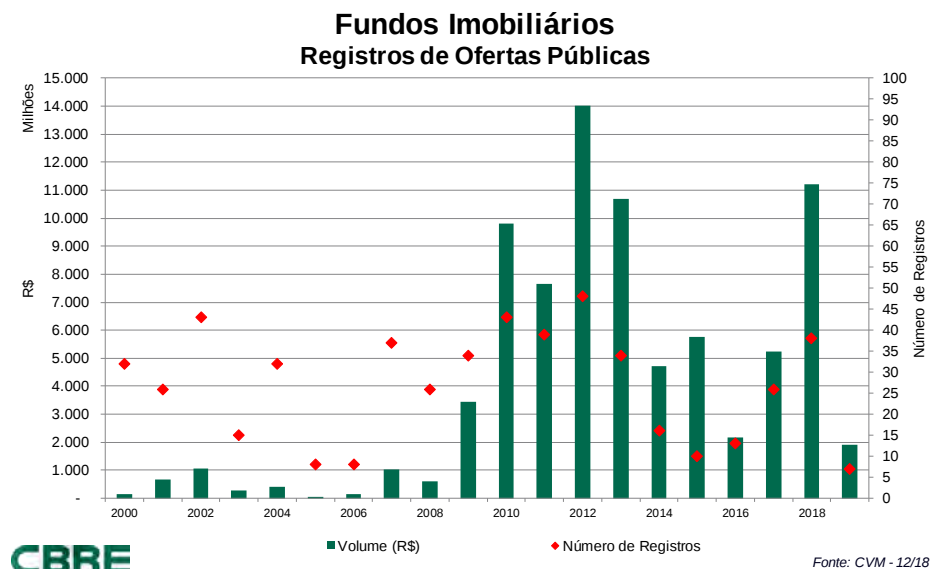
c. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, totalizando um volume de cerca de R\$ 11,2 bilhões em 38 registros.

Nos últimos anos, ficou claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Em dezembro de 2018, havia 250 FIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de cerca de R\$ 58 bilhões.

O *yield* do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 6% e 11% a.a., lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

d. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

e. Companhias de Seguro

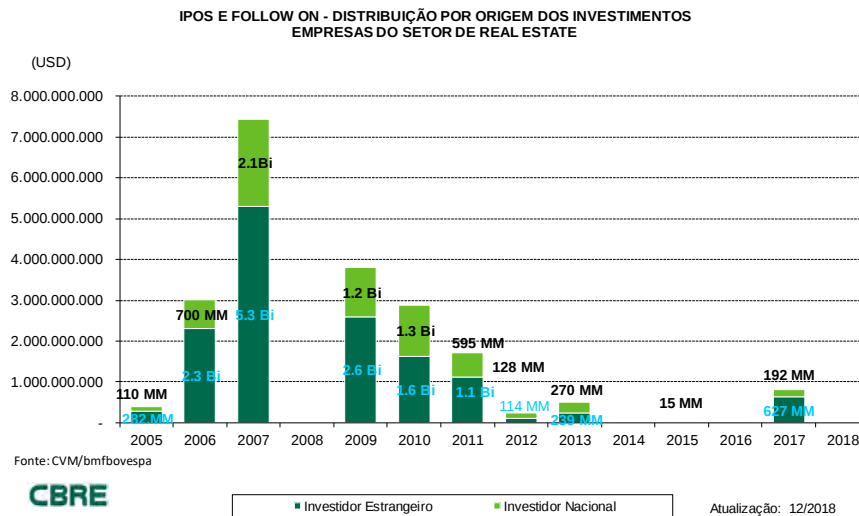
Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

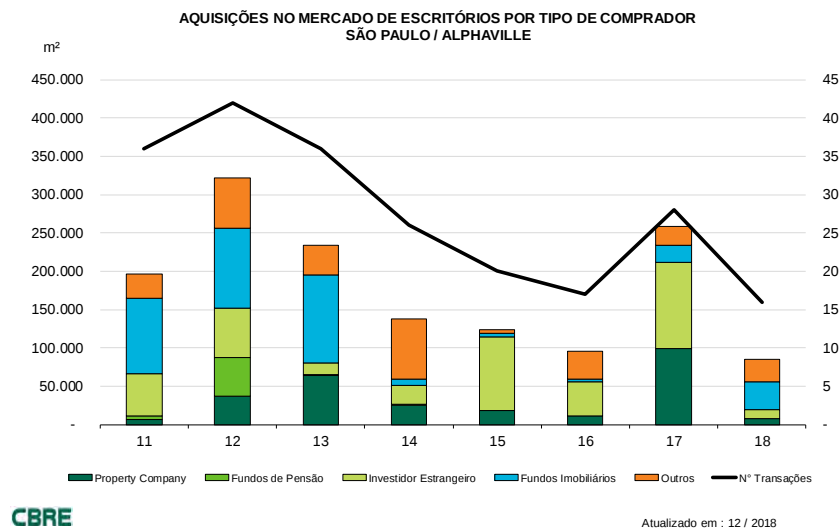
2.2.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de participação de empresas nacionais ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro. Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos.



Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



Nos últimos 3 anos, período de redução das atividades econômicas nos países, observou-se a redução da quantidade de transações, em que os investidores estrangeiros junto as property companies foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento. Ainda assim, observamos que em alguns segmentos de mercado como industrial/logística e shopping centers, investidores estão buscando oportunidades em praticamente todo o território nacional, em regiões com perspectivas de crescimento.

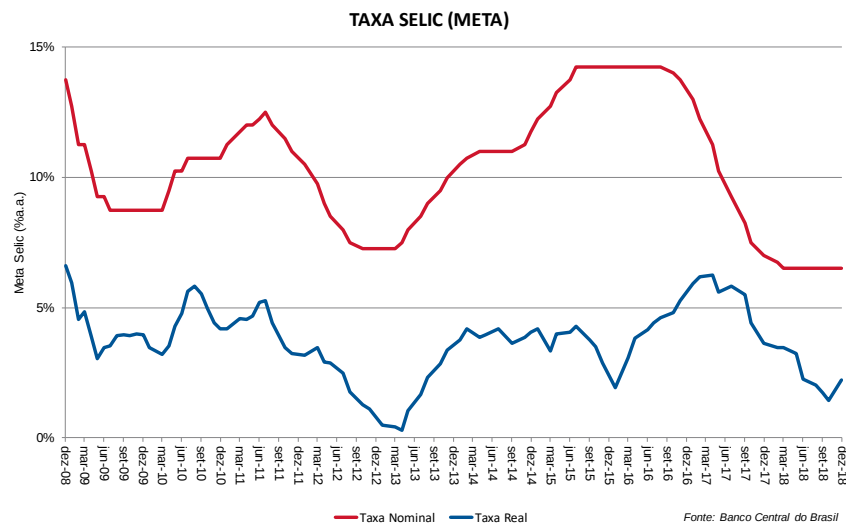
No segmento industrial, por exemplo, a demanda é direcionada para os principais polos industriais já consolidados e em crescimento, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife.

2.2.3 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, que atualmente encontra-se em 6,50% a.a.⁸, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais por tipo de imóvel.

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Escritório Classe AAA	7,0% - 8,5%
Escritório Classe A	8,5% - 9,5%
Escritório Classe B/Outros	9,5% - 11,5%

⁸ 222 ° Reunião Copom de 07 de maio de 2019

3

ANÁLISE DE VALOR

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

- Imóvel localizado na região mais nobre do Rio de Janeiro com restrição de estoque corporativo, possuindo frente para uma das principais vias do Leblon;
- Características construtivas e especificações técnicas compatíveis com os edifícios corporativos de melhor qualidade da cidade, sendo exclusivo na região da Zona Sul;
- O imóvel encontra-se com 100% locado por um contrato atípico de médio prazo;
- Propriedade de alto padrão e com boa ocupação tem apresentado boa liquidez no mercado, com os investidores interessados em adquirir imóveis voltados para renda.

3.1.2 Raciocínio de Valor

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Em virtude das características do imóvel avaliando, optamos pela metodologia a seguir para determinar seu Valor de Mercado.

a. Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel potencial para uma possível ocupação, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita líquida operacional. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente do fluxo de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista de um potencial comprador.

A seguir, as premissas utilizadas:

Premissas de Valor								
Início da Análise	Junho/2019							
Término da Análise	Maio/2029							
Área Locável Total (m² BOMA)	4.916,76							
Valor de Aluguel	Praticado – Contrato BTS: R\$ 323/m² Valor de Mercado Potencial: R\$ 220/m²							
Vacância Estabilizada	0%							
Probabilidade de Renovação	90% - A partir do ano 6, com o término do contrato vigente calcula-se despesas com vacância (Carência, comissões, etc.) em função dos 10% de probabilidade de não renovação dos contratos.							
Cenário de Renovação dos Contratos	Comissões: 0,3 Aluguel Carência: 0							
Cenário de Saída de Ocupantes	Comissões: 1,5 Aluguéis Carência: 3 meses Meses Vagos: 4							
IPTU (R\$/m² por mês)	6,9							
Condomínio (R\$/m² por mês)	30,00							
Despesas com Conservação e Manutenção	1,00% da Receita Potencial de Locação							
PROJEÇÃO DE CRESCIMENTO REAL DO ALUGUEL DE MERCADO								
ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

*Não foi considerada a incidência de tributos no cálculo do fluxo.

Para análise do Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa, foi feito um exercício variando as taxas de desconto entre 8,00% e 9,00% a.a. e taxa de capitalização entre 7,00% e 8,00% a.a..

Perpetuidade	Taxa de Desconto (a.a.)		
	7,00%	7,50%	8,00%
8,00%	R\$ 206.500.000,00	R\$ 200.400.000,00	R\$ 195.100.000,00
8,50%	R\$ 200.000.000,00	R\$ 194.200.000,00	R\$ 189.100.000,00
9,00%	R\$ 193.800.000,00	R\$ 188.200.000,00	R\$ 183.400.000,00

Foi obtida então a seguinte faixa de valores prováveis:

Valor de Venda | Faixa de Valor Provável
Base Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado
R\$ 183.400.000 a R\$ 206.500.000

A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada ao Apêndice D do presente relatório.

3.1.3 Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC, etc) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis.

Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local. Para estimar as taxas de desconto, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso. A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir, além das questões de mercado citadas anteriormente, os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação. Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 1º de junho de 2019, estava em torno de **R\$ 194.200.000,00 (CENTO E NOVENTA E QUATRO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS).**

Nota: De acordo com informações fornecidas pelo cliente, as SPE detentoras do imóvel (FII RM Leblon e SPE Branquiária) possuem financiamento com a True Securitizadora. À data-base de valoração, o saldo devedor totalizava aproximadamente 102 milhões de reais, sendo 65,63% devidos pela FII RM Leblon e 34,37% pela SPE Branquiária, em relação proporcional a composição societária atual sob o empreendimento. Para esta avaliação, assumiremos que é de total conhecimento a dívida existente e que, a presente avaliação do imóvel não considera quaisquer ônus ou dívidas que possam influenciar, impedir ou afetar o seu valor de venda.

3.2.2 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 15, conforme preceitos da NBR14.653-4, item 10.1.

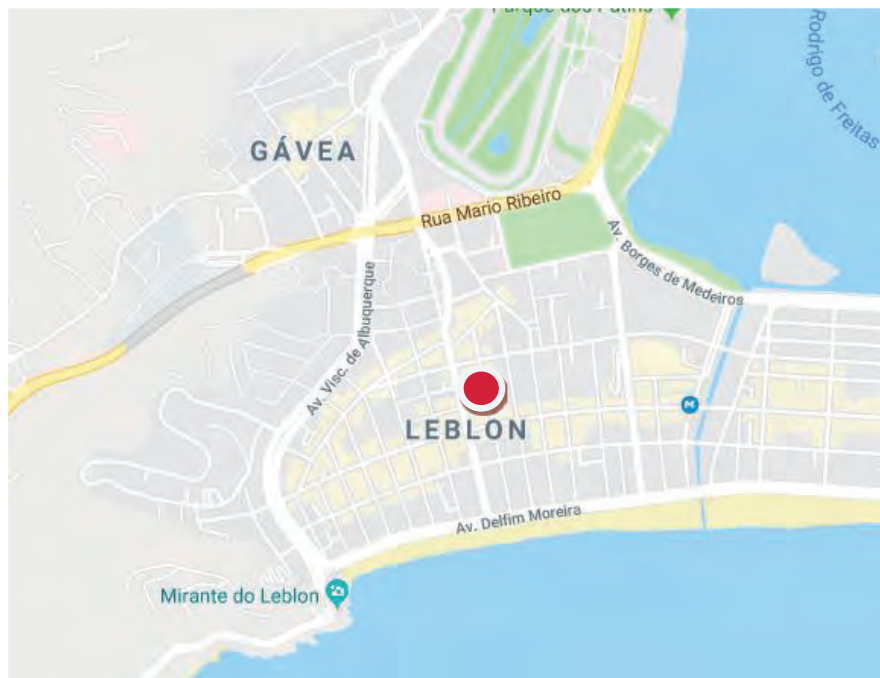
A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	III	3
Análise das séries históricas do empreendimento	-	-
Análise setorial e diagnóstico de mercado	III	3
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	-	-
TOTAL	GRAU II	15

A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



FACHADA DO EDIFÍCIO



RECEPÇÃO



SUBSOLO - GARAGEM



SALAS DE REUNIÃO



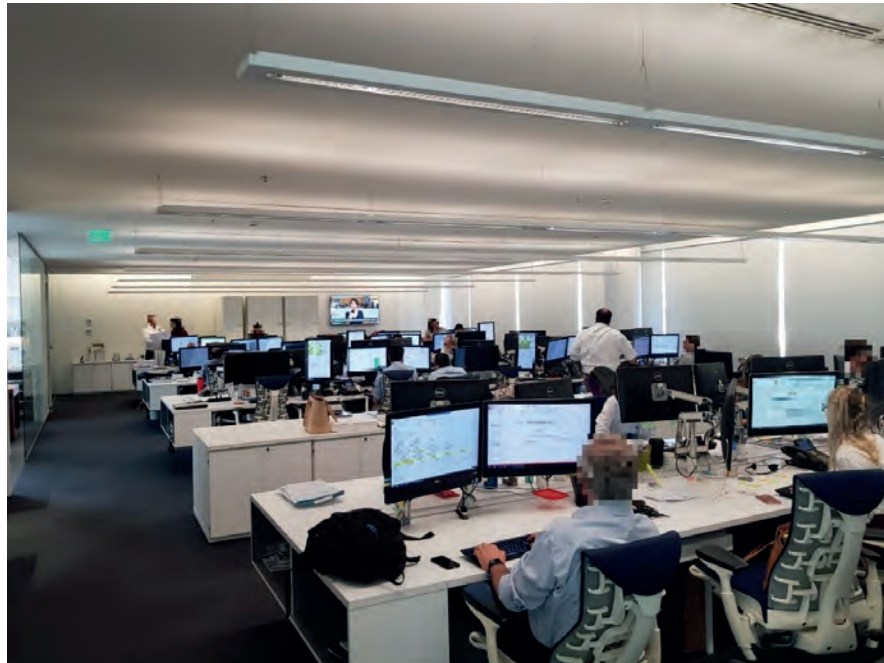
HALL DE ELEVADORES



SALA DE REUNIÃO



ÁREA DE CONVIVÊNCIA EXTERNA



ÁREA DE ESCRITÓRIOS



ÁREA DE ESCRITÓRIOS



CAFÉ NOS ANDARES DE ESCRITÓRIOS



EVIDÊNCIAS DE MERCADO

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

BM336 - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS			FONTE		COMERCIALIZAÇÃO				HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Empresa	Contato	Data	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R\$)	Preço Unitário (R\$/m²)	Oneria	Local.	Especif.	R\$/m²
1	LEBLON OFFICE CENTER	AV. ATALUFO DE PAIVA, 1251	CBRE PESQUISA	(21) 2543-4345	jun17	756	131.400	174	1,00	1,00	1,40	243
2	OFFICES SHOPPING LEBLON	AV. BORGES DE MEDEIROS, 633	CBRE PESQUISA	(21) 2543-4345	out17	500	110.000	220	1,00	1,00	1,20	264
3	ATALUFO CORPORATE	AV. ATALUFO DE PAIVA, 1100	CBRE PESQUISA	(21) 2543-4345	jun19	197	40.250	205	1,00	1,00	1,10	275
4	LEBLON CORPORATE	RUA DIAS FERREIRA, 320	CBRE PESQUISA	(21) 2543-4345	set16	525	95.000	181	1,00	1,10	1,20	239
5	C.E. LEBLON OFFICE (ANTIGO HOTEL LEBLON)	AV. NIEMEYER, 2	CBRE PESQUISA	(21) 2543-4345	jun16	137	24.984	179	1,00	1,20	1,20	258
6	LEBLON EXECUTIVE TOWER (EXR30)	AV. AFRÂNIO DE MELO FRANCO, 280	CBRE PESQUISA	(21) 2543-4345	abr17	1.612	362.760	225	1,00	1,00	1,10	248
7	BRASIF	AV. ATALUFO DE PAIVA, 153	BRASIF S/A	Marcus Valpassos (Diretor) - 21 2197-4724	jun19	400	90.000	225	0,90	1,00	1,20	243
8	ONIX CORPORATE	RUA ALMIRANTE GUILHEM, 378	CONCAL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Carolina Resende (Colliers) - 21 2524-424	jun19	2.845	711.263	250	0,90	1,10	1,10	272
9	AFRÂNIO DE MELO FRANCO 135	AV. AFRÂNIO DE MELO FRANCO, 135	FAPES-FUND. DE ASSIST. E PREVID. SOCIAL DO INDEES	Ana Beatriz - Fapes / 21 3820-6389	jun19	3.880	853.600	220	0,90	1,00	1,40	277
									234			256

BM336

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média	(R\$/m² de área privativa)	219	Média Saneada	(R\$/m² de área privativa)	219
Limite Inferior	- 30%	153	Limite Inferior	- 10%	197
Limite Superior	+ 30%	285	Limite Superior	+ 10%	241

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m² de área privativa)	219
Área da Situação	(m² de área privativa)	4.096

Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 897.000	219 /m² de AP
Limite Inferior	R\$ 807.300	197 /m² de AP
Limite Superior	R\$ 986.700	241 /m² de AP

D

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VENDA PARA INVESTIMENTO

Para ano terminando em:	Ano 1 Mai-2020	Ano 2 Mai-2021	Ano 3 Mai-2022	Ano 4 Mai-2023	Ano 5 Mai-2024	Ano 6 Mai-2025	Ano 7 Mai-2026	Ano 8 Mai-2027	Ano 9 Mai-2028	Ano 10 Mai-2029
Receita bruta potencial										
Receita de aluguel base	R\$19.076.604	R\$19.076.604	R\$19.076.604	R\$19.076.604	R\$19.076.604	R\$19.076.604	R\$14.842.704	R\$13.431.404	R\$13.431.404	R\$13.736.643
Carência							-335.785			
Receita base de aluguel programada	19.076.604	19.076.604	19.076.604	19.076.604	19.076.604	19.076.604	14.506.919	13.431.404	13.431.404	13.736.643
Receitas de despesas reembolsáveis										
Condomínio	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800
IPTU	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280
Receitas de despesas reembolsáveis total	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080
Receita bruta potencial total	21.042.684	21.042.684	21.042.684	21.042.684	21.042.684	21.042.684	16.472.999	15.397.484	15.397.484	15.702.723
Receita bruta efetiva	21.042.684	21.042.684	21.042.684	21.042.684	21.042.684	21.042.684	16.472.999	15.397.484	15.397.484	15.702.723
Despesas operacionais										
Condomínio	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800	1.228.800
IPTU	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280	737.280
Despesas operacionais total	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080	1.966.080
Receita Líquida Operacional	19.076.604	19.076.604	19.076.604	19.076.604	19.076.604	19.076.604	14.506.919	13.431.404	13.431.404	13.736.643
Despesas										
Comissões							475.797			
Conservação e manutenção	190.766	190.766	190.766	190.766	190.766	190.766	148.427	134.314	134.314	137.366
Despesas total	190.766	190.766	190.766	190.766	190.766	190.766	624.224	134.314	134.314	137.366
Resultado líquido	R\$18.885.838	R\$18.885.838	R\$18.885.838	R\$18.885.838	R\$18.885.838	R\$18.885.838	R\$13.882.695	R\$13.297.090	R\$13.297.090	R\$13.599.277
Taxa de Desconto Real (a.a.)	8,50%									
Cap Rate - Ano 10 (a.a.)	7,50%									
Valor da Propriedade	R\$ 194.200.000									



E

**IDENTIFICAÇÃO DA
EMPRESA
AVALIADORA**

3.1 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA

CBRE

Empresa privada, de capital fechado, de origem como uma empresa internacional de "Chartered Surveyors" – de Consultores Imobiliários, especializada em imóveis comerciais, como escritórios, shopping centers, hotéis, indústrias e outros. Fundada em 1773 na cidade de Londres, em maio de 1998 associou-se à CB Commercial, maior empresa do ramo nos Estados Unidos e transformou-se em CBRE, a maior empresa de consultoria imobiliária do mundo, contando hoje em dia com 372 escritórios espalhadas em 44 países e cerca de 52.000 profissionais.

Para evitar qualquer tipo de conflito de interesse com os seus clientes, a CBRE não tem envolvimento com a propriedade de imóveis, com incorporações nem com investimentos para fins próprios, atuando exclusivamente na defesa dos objetivos de seus clientes, e é unicamente disto que provêm os seus honorários. A empresa não aceita o pagamento de honorários ou comissões por parte de terceiros, senão aqueles por quem esteja diretamente contratada.

CBRE no Brasil

Fundada em 1979, a então Richard Ellis International estabeleceu seu escritório em São Paulo, maior mercado institucional de Real Estate da América Latina. Atualmente a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. Ao todo, os escritórios possuem 17 departamentos especificamente estruturados para proporcionar o aconselhamento competente em diferentes campos da atividade imobiliária, os quais interagem entre si.

Com um profundo conhecimento do mercado imobiliário local e de consultoria, a CBRE está sempre atenta às mudanças na economia do país, de modo a prover melhor assistência aos nossos clientes nacionais e as exigências internacionais. Operando globalmente, a CBRE assegura posição de liderança em grande parte dos nichos de mercado imobiliário do mundo.

CBRE – Valoração e Aconselhamento Geral

No Brasil, a CBRE possui uma equipe de Avaliação e Aconselhamento Geral líder de mercado em avaliação de ativos imobiliários, liderada por profissionais com mais de 20 anos de expertise. Com mais de 35 anos de atuação no mercado nacional, consolidou-se como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores, colaborando no desenvolvimento de projetos fundamentados e no gerenciamento de portfólios de grande potencial e valor agregado.

Anualmente, centenas de imóveis e empreendimentos dos mais variados tipos são analisadas em todo o território nacional, somando mais de R\$ 80 bilhões em valor de mercado avaliados apenas no ano de 2016.

IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA

A equipe especializada em avaliação de escritórios possui uma média de 250 avaliações imobiliárias por ano, desde salas comerciais a lajes corporativas. A equipe atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado – instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores. A experiência da equipe resulta em avaliações que auxiliam e orientam os clientes da CBRE na tomada de decisões – sejam para fins de uso próprio, investimento, incorporação ou garantias financeiras, entre outros.

Cases | Fundos Imobiliários



BTG PACTUAL | Diversos FII

Valoração para reporte de investimento de fundos imobiliários compostos por edifícios e andares de escritórios e shopping centers situados nos estados de SP, RJ e SC.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO | Diversos FII

Valoração para fins contábeis de carteira imobiliária de 4 FII composta por imóveis situados nos estados de SP, RJ, PR e RS.



RIO BRAVO INVESTIMENTOS | Diversos FII

Valoração de carteira imobiliária de 7 (sete) FII composta por escritórios, varejo e terrenos – situados nos estados de SP, RJ, MG e MT. Valoração e estudo de viabilidade para FII de lajes corporativas de um edifício prime em São Paulo/SP.



RB CAPITAL | Diversos FII

Valoração e estudo de viabilidade para FII compreendendo lajes corporativas de edifício de alto padrão. Valoração da carteira de FII com composto por projetos *built-to-suit* dos segmentos industrial e logístico.



FII BTG Pactual Corporate Office Fund, FII CENESP e FII Torre Almirante | Portfólio Imobiliário

Valoração de carteira imobiliária composta por escritórios situados em São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas e Brasília.



Vinci Shopping Centers FII | Portfólio Imobiliário

Valoração de portfólio imobiliário de FII composto por participações em shopping centers localizados em BA, CE, PA, PE, PR, RJ e SP.



ANEXO VI

LAUDO DE AVALIAÇÃO BMA CORPORATE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

BMA CORPORATE

Largo do Ibam, 1
Rio de Janeiro, RJ
P.VAL.ISR.496/19-2

A/C Érica Souza
VINCI PARTNERS
Avenida Bartolomeu Mitre, 336 – Leblon
22431-002 Rio de Janeiro RJ

CBRE



RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Rio de Janeiro, RJ – Brasil

BMA Corporate

Data do relatório:

25 de julho de 2019

Preparado para:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RM LEBLON CORPORATE e VINCI REAL

ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM

PARTICIPAÇÕES

VINCI partners

CBRE

ÍNDICE

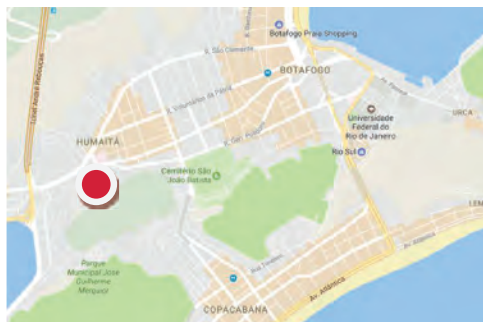
SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	15
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	16
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	17
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	24
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	26
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE	27
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	28
2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO	29
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	39
3. ANÁLISE DE VALOR	47
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	48
3.2 VALORAÇÃO	51
3.1 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA	65

APÊNDICES

A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	52
B. FOTOGRAFIAS	54
C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO	60
D. FLUXO DE CAIXA PROJETADO	62
E. IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA	64

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	25 de julho de 2019;
Destinatários	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE e VINCI REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES;
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Transação/Aquisição de imóveis através de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII a ser integralizado pela VINCI REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.ISR.496/19-2 de 14/05/2019;
Objeto	Edifício BMA Corporate;
FII	VINCI REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES;
Administrador	BNY MELLON SERVICOS FINANCEIROS DTVM S.A.;
Última Avaliação	Dezembro de 2018;
Tipo	Edifício de escritórios;
Localização	Largo do Ibam, 1, Humaitá, Rio de Janeiro/RJ;
Área Locável	Área BOMA: 8.274,72 m²; Área Equivalente: 7.049,28 m².

Titulação

Imóvel registrado sob o nº 64.444 no 3º Cartório de Registros de Imóveis do Rio de Janeiro. Segundo a certidão fornecida, o imóvel possui a seguinte divisão proprietária:

- 30% pertencentes à MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A;
- 70% pertencentes à CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

Considerações de Valor

- Edifício com especificações atualizadas após o *retrofit*, localizado em região nobre da cidade com estoque restrito de áreas de escritórios de melhor qualidade;
- O imóvel encontra-se com 97% de taxa de ocupação, com contratos de longo prazo;
- Imóvel corporativo de alto padrão e com boa ocupação tem apresentado boa liquidez no mercado, com os investidores interessados em adquirir imóveis voltados para renda.

Condições de Valoração

Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração;

Data de Valoração

1º de junho de 2019;

Opinião de Valor**Valor de Mercado para 100% do Imóvel**

R\$ 131.000.000,00 (CENTO E TRINTA E UM MILHÕES DE REAIS).

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária.

Em adição, o trabalho visa atender a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação”.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Em razão das características do imóvel e do mercado, utilizamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião do valor de mercado do imóvel:

- Inspeção detalhada da propriedade objeto do estudo, realizadas no mês de maio de 2019;
- Análise do mercado geral e local dos diversos segmentos que compõem o imóvel;
- Análise do imóvel e de sua situação atual;
- Análise da perspectiva futura do empreendimento.

Partindo dos procedimentos mencionados acima, estimamos o desempenho do empreendimento, de modo a determinar seu valor de mercado para a venda.

Adotamos algumas premissas para a confecção do fluxo de caixa elaborado, conforme segue:

Valores Históricos: Os valores históricos utilizados em nossas análises foram fornecidos pela administração do empreendimento e/ou pelo proprietário do imóvel, os quais assumimos como corretos e, desta forma, foram por nós utilizados. Não faz parte do escopo de nosso trabalho a auditoria destes números.

Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa desconsideramos a inflação que possa vir a existir no período analisado de 10 anos.

Adotamos o método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para a determinação do valor de mercado dos imóveis, como segue:

Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado

Por esse raciocínio, o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos.

As projeções são feitas com base em premissas adotadas, assumindo os valores praticados e/ou contratados de aluguéis e demais receitas e despesas do empreendimento. Os Fluxos de Caixa projetados foram modelados utilizando-se o software ARGUS Valuation - DCF, versão 15.0.1.

Entre os principais fatores deste método, podemos salientar:

Áreas: As áreas utilizadas foram aquelas constantes nas plantas, projetos e/ou dados recebidos do cliente. Assumimos que as áreas fornecidas pelo cliente estão corretas e refletem a realidade existente no local.

Crescimento das Receitas: Assumimos taxas de crescimento diferenciadas e cenários variando de acordo com a previsão de desempenho futuro de cada empreendimento, eventual situação de concorrência futura e a nossa sensibilidade sobre o potencial do mesmo, entre outros fatores.

Fator de Capitalização: Aplicamos fator de capitalização (perpetuidade) no 10º ano com base em valores praticados atualmente pelo mercado imobiliário.

Taxa de Desconto: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário adotado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a estimativa da receita potencial de locação dos imóveis no primeiro ano das projeções de fluxo de caixa, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Por este método, a receita de locação aplicável a um imóvel é definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente, sendo consideradas as características de cada imóvel (localização, especificações técnicas, características construtivas etc.).

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas e gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s), ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do(s) imóvel(is) e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. Este relatório não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do(s) imóvel(is) avaliado(s).
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação do(s) imóvel(is). Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.

5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o(s) imóvel(is), sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o(s) imóvel(is) cumpre(m) os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.
9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do(s) imóvel(is), pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial investidor a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do(s) imóvel(is);
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do(s) imóvel(is);
 - (c) Os imóveis possuem título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) Os imóveis não são adversamente afetados por propostas de planejamento urbano;

- (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
- 13. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do(s) imóvel(is) avaliado(s), seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
- 14. A elaboração do laudo de avaliação não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.
- 15. Ao realizar o laudo de avaliação, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
- 16. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

- 1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
- 2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.
6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE e a VINCI REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório.

Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

A publicação deste relatório foi autorizada para emissão em prospecto de Fundo de Investimento Imobiliário. Para outras publicações é necessário obter nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:

Igor Rocha

CREA N.º 201421925-7

Consultor

T: + 55 21 2543 4345

E: igor.rocha@cbre.com.br

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

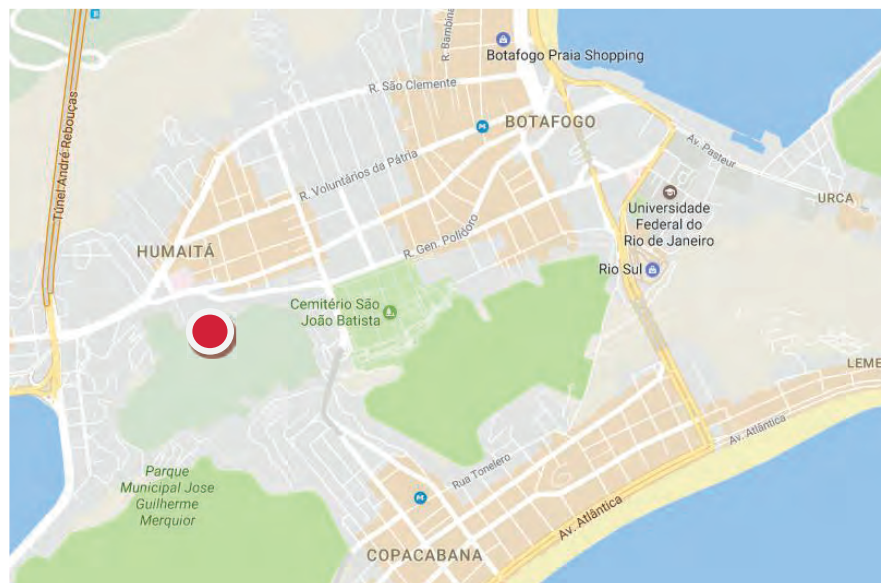
1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado no Largo do Ibam, 1, no bairro Humaitá, município e estado do Rio de Janeiro.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na Zona Sul do município, entre os bairros de Botafogo e Lagoa, com fácil acesso aos demais bairros da zona sul, além do centro e zona norte (através do túnel Rebouças).

Como referência, o imóvel está a:

- 800,0 m da Lagoa Rodrigo de Freitas e do acesso ao Túnel Rebouças;
- 2,0 km da praia de Copacabana e enseada de Botafogo;
- 6,5 km do centro da cidade e do Aeroporto Santos Dumont;
- 12,0 km da Barra da Tijuca;
- 16,0 km do Aeroporto Internacional do Galeão.



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado na zona sul do Rio de Janeiro, mais especificamente no bairro do Humaitá, entre os bairros de Botafogo e Lagoa.

A região tem uma ocupação mista, com diversos edifícios residenciais e um comércio local com agências bancárias, restaurantes, clínicas de saúde, concessionárias de automóveis, postos de gasolina, lojas de serviço, etc.

Contudo, apesar da constante presença de imóveis comerciais (lojas) na região, a oferta de imóveis corporativo de qualidade pode ser considerada escassa, com estoque concentrado principalmente no bairro de Botafogo e nas vias com frente à Baía de Guanabara, como os logradouros da Praia do Flamengo e Praia de Botafogo.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A rua Visconde de Silva possui quatro pistas de rolamento com duplo sentido e com passeios para pedestres de ambos os lados, com largura total de 18 metros.

1.1.5 Comunicações

O edifício possui rápido acesso às avenidas Borges de Medeiros e Jardim Botânico, importantes vias da região que fazem ligação com os demais bairros da Zona Sul. Além disso, o acesso ao bairro de Botafogo é feito através das ruas São Clemente e Voluntários da Pátria, também com rápido acesso a partir do imóvel. O centro da cidade e os bairros da zona norte são rapidamente acessíveis através do túnel Rebouças.

O imóvel também possui fácil acesso por meio de transportes coletivos, com ônibus regulares circulando pelo logradouro de acesso e através da integração com as linhas 1 e 2 do metrô na estação Botafogo.

O imóvel encontra-se a 6,5 km do aeroporto Santos Dumont, operando com voos domésticos, e a 16,0 km do aeroporto do Galeão, com operações domésticas e internacionais.

1.1.6 Descrição

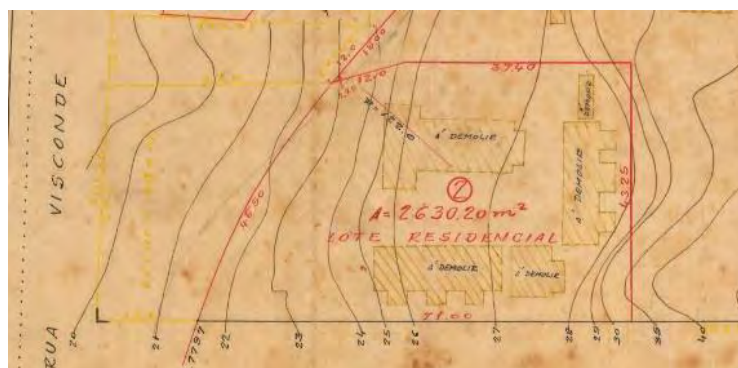
a. Terreno

O terreno é formado por uma poligonal aproximadamente trapezoidal, com topografia em aclave e superfície seca, definido como “Lote 2” do PA 25.815, que encerra uma área de terreno de 2.630,20 m².

Em resumo, o terreno possui as seguintes dimensões aproximadas:

Dimensões	
Frente:	46,50 m para a Rua Visconde de Silva;
Fundos:	43,25 m;
Laterais:	71,00 m à direita; 49,40 m à esquerda.

A imagem a seguir apresenta o Projeto de Desmembramento da área obtida junto à Prefeitura do Rio.



P.A. 25.815 – PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO

b. Construções

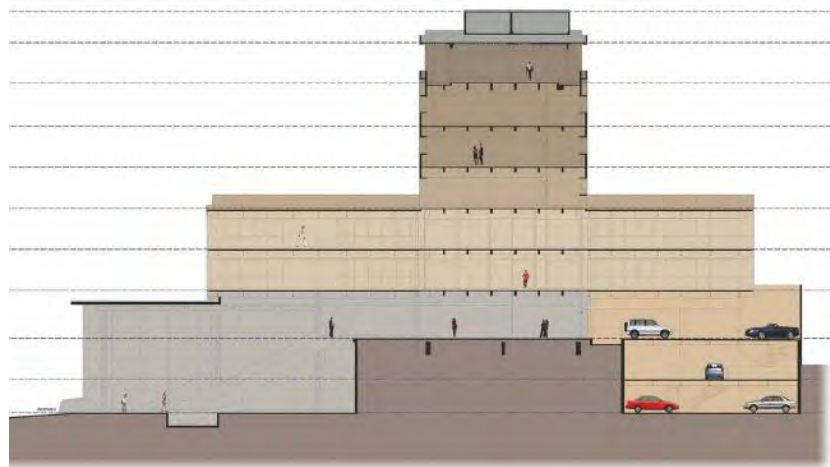
O edifício original foi construído no ano de 1972, tendo seu *retrofit* finalizado no ano de 2016.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

O imóvel é constituído por um único bloco, com 2 subsolos e mais 7 pavimentos com core central.

Os pavimentos possuem sessão maior até o 3º pavimento. A partir do 4º pavimento, há redução em mais de 60% da sessão do andar, disponibilizando grande área descoberta no 4º pavimento, conforme corte esquemático a seguir.

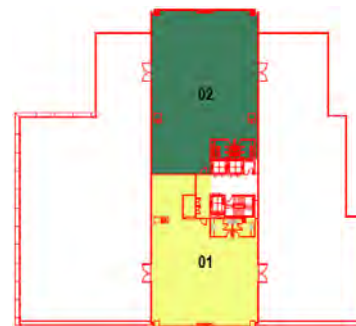


CORTE ESQUEMÁTICO DO EDIFÍCIO

As plantas abaixo apresentam as possibilidades de divisão das salas nas duas sessões de andares:



Sessão do 2º e 3º Pavimento: 4 salas



Sessão a partir do 4º pavimento: 2 salas

Os pavimentos possuem a seguinte composição:

- Subsolos: Vagas de estacionamento;
- 1º Pavimento: Recepção, área de escritórios e vagas de estacionamento;
- 2º ao 7º Pavimento: Área de Escritórios;

Características Construtivas

O edifício possui estrutura de concreto armado com alguns reforços em perfis metálicos, fachada em vidro laminado e caixilharia de alumínio.

Acabamentos

Os escritórios possuem piso elevado e forro modulado. Os banheiros possuem paredes em pintura látex, forro em gesso e piso cerâmico.

c. Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical

- 3 elevadores principais entre os andares de escritórios, 2 elevadores para acesso da recepção no 1º pavimento aos subsolos;
- 1 escada interna que atende todos os andares;
- 2 escadas rolantes com acesso da rua para a recepção.

Sistema de Ar Condicionado

- Sistema de ar condicionado central VRF com fornecimento de evaporadoras, condensadoras e infraestrutura;

Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio

- Rede de sprinklers e detectores de fumaça;

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- O edifício possui um gerador a diesel;

Sistema de Segurança Predial

- Controle de acesso com catracas eletrônicas;
- Elevadores independentes para os subsolos;
- Sistema de monitoramento com CFTV.

d. Vagas de Estacionamento

O imóvel possui 96 vagas demarcadas, conforme apresentado no quadro a seguir. Tal quantidade representa uma relação de vagas por área equivalente de cerca de 1:75, o que pode ser considerado pouco competitivo, uma vez que o padrão exigido pelo mercado de alto padrão é cerca de 1:30 a 1:60.

Pavimento	Quantidade de Vagas
1º Pavimento	41
1º Subsolo	29
2º Subsolo	26
TOTAL	96

QUANTIDADE DE VAGAS POR PAVIMENTO

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas de pavimentos:

Área dos Pavimentos em Estudo

Pavimento	Área BOMA Coberta (m²)	Área BOMA Descoberta* (m²)	Área BOMA Total (m²)	Área Equivalente* (m²)
Térreo coberto	478,18	-	478,18	478,18
2º Pavimento	1.995,81	-	1.995,81	1.995,81
3º Pavimento	1.995,81	-	1.995,81	1.995,81
4º Pavimento	695,93	1.088,78	1.784,71	794,81
5º Pavimento	689,87	-	689,87	689,87
6º Pavimento	689,87	-	689,87	689,87
7º Pavimento	378,76	261,71	640,47	404,93
TOTAL	6.924,23	1.350,49	8.274,72	7.049,28

Fonte: Quadro de Áreas fornecido pelo cliente

*Para fins de equivalência das áreas locáveis, foi atribuído um fator de 10% para as áreas descobertas nos 4º e 7º pavimentos do edifício.

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se novo e em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais¹.

¹ A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum².

² A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2.2 Desapropriações

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, sob o nº 64.444, registrada no 3º Cartório de Registros de Imóveis do Rio de Janeiro. Segundo a certidão emitida em 27 de junho de 2016, o imóvel possui 2 proprietários:

- 30% pertencentes à MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A;
- 70% pertencentes à CARBONARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

Segundo Registro 8 da matrícula, a fatia de 70% do imóvel pertencente à CARBONARA encontra-se hipotecada ao Banco Bradesco.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2017, onde constam as informações a seguir.

- Nº de Inscrição: 0.961.296-1
- Área de terreno: 2.630,00 m²;
- Área Edificada: 8.741,00 m²;
- Valor Venal: R\$ 21.185.523,00;
- IPTU a pagar: R\$ 594.203,00.

De acordo com informações fornecidas pelo cliente, a SPE detentora do imóvel (Carbonara Empreendimentos e Participações S/A) é a devedora de um financiamento do empreendimento com o Banco Bradesco, mediante os contratos nº 724455-P e 725446-6. A data-base de valoração, o saldo devedor totalizava aproximadamente 24,6 milhões de reais.

Segundo as informações fornecidas pelo cliente, o fundo detentor do imóvel detém 70% do imóvel e 100% da dívida. Para esta avaliação, assumiremos que é de total conhecimento a dívida existente e que, a presente avaliação do imóvel não considera quaisquer ônus ou dívidas que possam influenciar, impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

De acordo com observações feitas durante vistoria e informações recebidas do cliente, o imóvel possui a seguinte ocupação:

Ocupação Atual

Ocupante	Unidades	Área Equivalente (m²)	Área BOMA Total (m²)	Data de Início	Data de Término	Valor do Aluguel (R\$ por mês)
C.S. São José	1º e 2º andares	2.473,99	2.473,99	07/18	07/28	235.029,05*
BMA	3º ao 6º andares	4.170,36	5.395,80	01/18	01/28	396.184,01**
BMA	7º andar	174,54	174,54	07/18	07/28	16.581,30**
Vago	7º andar	230,39	230,39	-	-	-
Total		7.049,28	8.274,72			647.794,36

*Valor nominal referente ao aluguel mensal da CSSJ de R\$ 95,00/m². O contrato contempla carência no primeiro ano e desconto de R\$ 10,00/m² no segundo ano, com primeira revisional prevista para o 36º mês.

**Valor nominal referente ao aluguel mensal da BMA de R\$ 95,00/m². O contrato contempla carência no primeiro ano e desconto de R\$ 25,00/m² no segundo e terceiro anos, com primeira revisional prevista para o 48º mês.

Recebemos cópia do "Habite-se" do imóvel concedido em Abril de 2016, por essa razão consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO

2.1.1 Divisão Geográfica

O mercado de escritórios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro – RMRJ, segundo maior estoque de escritórios do Brasil, é formado por sete principais regiões localizadas no Município do Rio de Janeiro: Centro, Flamengo, Botafogo, Cidade Nova, Porto Maravilha, Zona Sul e Barra da Tijuca, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros.

O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMRJ.

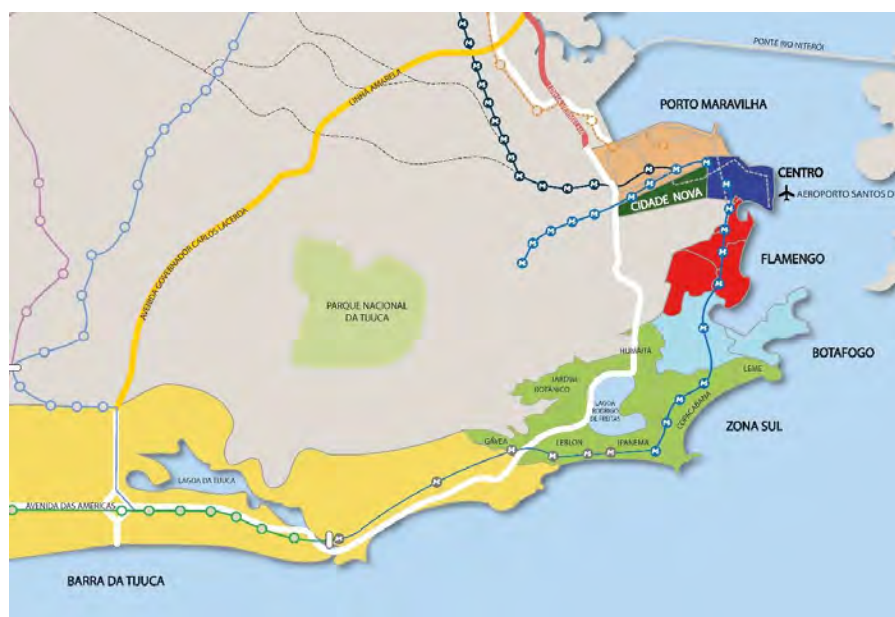


Figura 1 – Mapa das principais regiões de escritórios da cidade do Rio de Janeiro

A seguir, um breve histórico da Região do imóvel avaliando.

2.1.2 Região Botafogo



A Região Botafogo está situada ao sul da Região do Flamengo e concentra alguns dos mais qualificados edifícios da cidade em termos de padrão construtivo e especificações técnicas de boa qualidade, como a recém entregue Torre Oscar Niemeyer, Centro Empresarial Botafogo, Centro Empresarial Mourisco, Centro Empresarial Rio-Argentina, e o complexo comercial formado pelo Shopping e Torre Rio Sul.

A proximidade ao centro e zona sul da cidade, a ocupação predominantemente residencial de alto padrão e também de boa disponibilidade de comércio e serviços (destaque para o Botafogo Praia Shopping e o Rio Sul Shopping), são os grandes atrativos para as empresas que ali estão situadas.

Assim como a Região Flamengo, o desenvolvimento de novos empreendimentos está limitado à reduzida disponibilidade de terrenos incorporáveis, além das restrições impostas pela legislação municipal, que beneficia e estimula o desenvolvimento de empreendimentos residenciais em detrimento de edifícios comerciais.

2.1.3 Principais Indicadores de Mercado

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

a. Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagas.

b. Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com “Habite-se” em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

c. Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro.

d. Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete o total negociado no mercado. A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

e. Taxa de Vacância

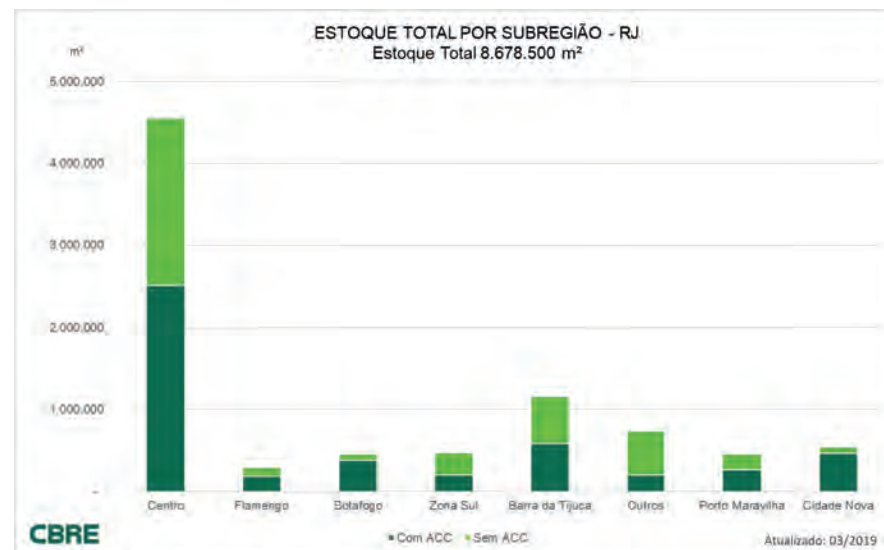
A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

2.1.4 Estoque Total

a. Visão Geral

Ao término do primeiro trimestre de 2019, o Rio de Janeiro possuía um estoque total³ de escritórios de 8,678 milhões de metros quadrados de área útil⁴, onde mais da metade têm sistema de ar condicionado central, um item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

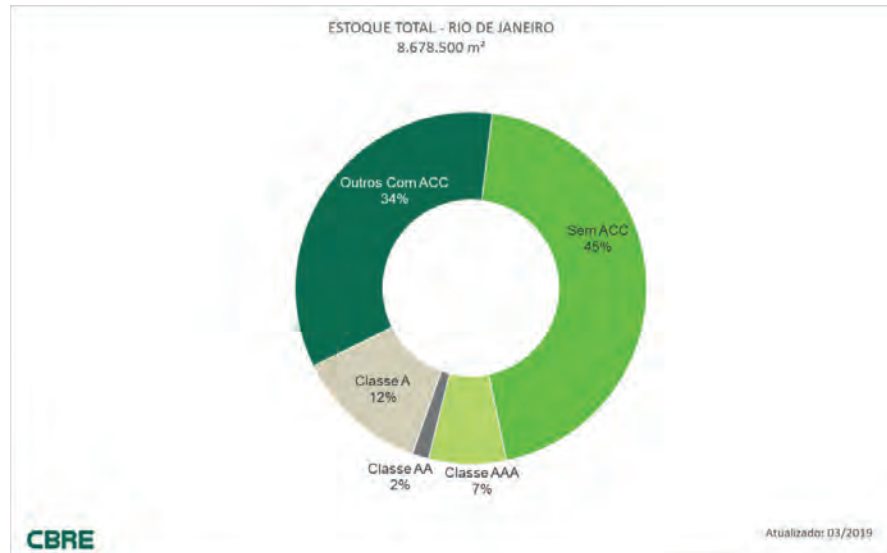
O gráfico a seguir apresenta o estoque total do Rio de Janeiro por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar condicionado central dos edifícios.



Do gráfico anterior, observa-se que a maior parte dos edifícios está situada na região Centro, concentrando mais de 53% do estoque de escritórios do Rio de Janeiro, sendo importante mencionar que, se considerarmos o Porto Maravilha e a Cidade Nova, regiões contíguas ao Centro, a macrozona abriga um estoque de aproximadamente 64% do total do município, com mais da metade deste estoque correspondendo a edifícios com sistema de ar condicionado central.

³ O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais;

⁴ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.



Entretanto, com base no gráfico anterior, observa-se que apenas 21% do estoque total de escritórios da cidade são considerados edifícios de alto padrão, classe A ou AAA⁵.

b. Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central;
- Área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Lajes com área útil acima de 250 m².

Atualmente a cobertura de mercado corresponde a um estoque de 4,160 milhões de metros quadrados de área útil, representando pouco menos de 50% do total existente na cidade do Rio de Janeiro.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório do Rio de Janeiro.

⁵ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

Estoque Total de Escritórios - 1T19

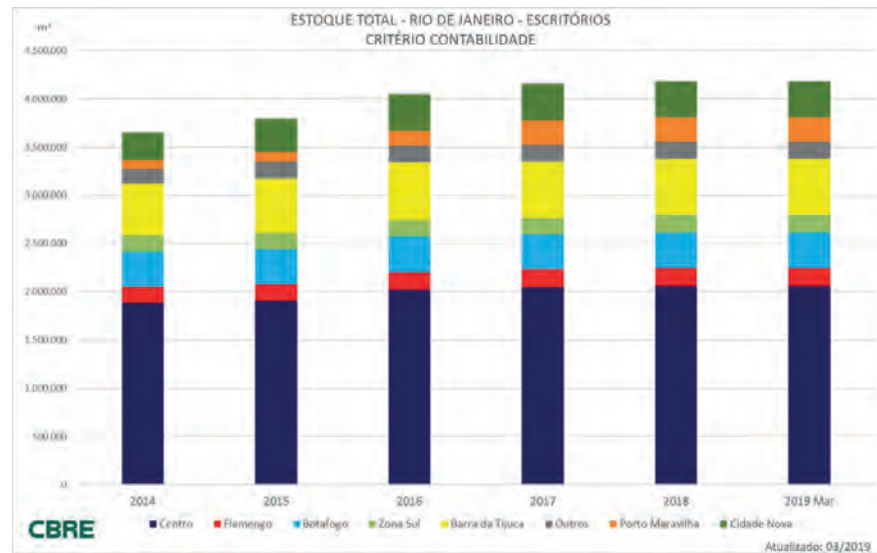
Município de Rio de Janeiro

Regiões	Estoque Total (m² de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	4.557.352	53%
FLAMENGO	294.780	3%
BOTAFOGO	456.891	5%
ZONA SUL	471.346	5%
BARRA DA TIJUCA	1.157.372	13%
OUTROS	737.921	9%
PORTO MARAVILHA	456.933	5%
CIDADE NOVA	545.873	6%
TOTAL	8.678.468	100%

¹ Edifícios construídos após 1965, com ar condicionado central (ACC), área útil total igual ou acima de 1.000 m² e de lojas acima de 250 m² úteis.

Da tabela anterior, é importante destacar que aproximadamente metade do estoque monitorado (53%) situa-se na Região Centro. Cabe também ressaltar que boa parte desse total é proveniente de edifícios próprios, utilizados como sede de empresas nacionais e multinacionais, públicas ou privadas, que dificilmente estarão disponíveis ao mercado para ocupação.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total do Rio de Janeiro por região nos últimos 5 anos.



Do gráfico anterior, observa-se um crescimento de 15% do estoque total nos últimos 5 anos. As maiores contribuições deste novo estoque são provenientes das Regiões Barra da Tijuca, Cidade Nova e, mais recentemente, da entrega de empreendimentos no Porto Maravilha.

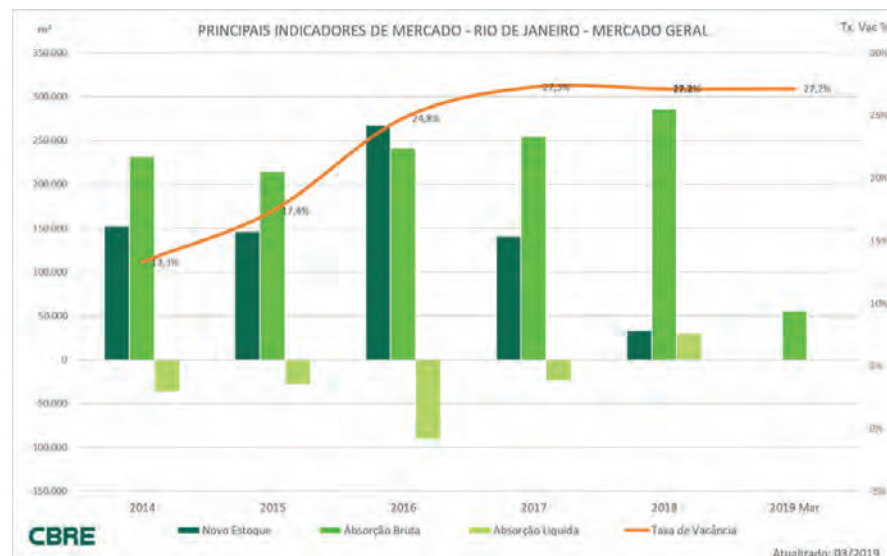
Contudo, cabe ressaltar que a região do Centro, ainda que com pouca disponibilidade de terrenos para novas incorporações, foi a primeira região com maior volume de entrega no período (178,5 mil m²), decorrente principalmente dos processos de *retrofit* em edifícios antigos, ratificando assim a relevância da região para o mercado corporativo da cidade.

Por fim, destacamos o crescimento da região Porto Maravilha que ampliou seu estoque de pouco mais de 88 mil m², para 250 mil m², no período.

2.1.5 Oferta Disponível e Demanda Existente

a. Rio de Janeiro

O gráfico a seguir mostra o novo estoque, a absorção bruta e a líquida e a taxa de vacância registrados nos últimos cinco anos do Rio de Janeiro.



Do gráfico anterior, observa-se a gradativa elevação da oferta disponível nos últimos anos, e consequentemente da taxa de vacância, principalmente resultado do descolamento entre novo estoque e a absorção líquida no período.

Ao término 1º trimestre de 2019, a taxa de vacância registrada foi de 27,2%, indicador acima dos patamares equilibrados de mercado, criando cenários mais favoráveis aos inquilinos em negociações e realocações.

Contudo, é importante ressaltar que nos anos de 2010 a 2012 foram registradas as menores taxas de vacância do mercado de escritórios nos últimos 20 anos, atingindo valores em torno de 2%. Ou seja, o cenário mercadológico era excepcional, com grande demanda e restrita oferta, dada a atividade econômica dos anos anteriores.

Frente ao novo estoque recorde entregue de 2014 a 2017 (150.000 m²/ano em média), o cenário é de redução dos índices de novo estoque para os próximos anos. Em 2018, o novo estoque entregue já apresentou valores bem reduzidos comparados aos anos anteriores (33.600 m²) e não houve entrega de novo estoque no 1º trimestre do ano de 2019.

Com a redução da entrega de novos espaços, houve estabilização da taxa de vacância que vem apresentando a mesma média desde 2017. Nota-se ainda a manutenção do alto índice de absorção bruta, com o ano de 2018 apresentando no seu fechamento o recorde histórico neste indicador (286.070). Para o 1º trimestre de 2019, a absorção bruta apresentou valores de 55.616 m².

A desaceleração econômica do país observada nos últimos anos pode ser considerada o principal fator limitante de demanda do mercado corporativo local quanto a expansões das empresas e novos espaços.

Neste sentido, é importante observar os registros de absorção líquida em valores negativos por anos consecutivos, indicando movimentações de devolução de espaços, e escassas expansões. Entretanto, com a economia nacional apresentando estabilização e pequenos indícios de recuperação, o ano de 2018 apresentou absorção líquida positiva (30.783 m²). Para o 1º trimestre de 2019, porém, a absorção líquida voltou a apresentar valores negativos, quase nulos (518 m²).

As entregas de imóveis de melhor qualidade e com preços competitivos proporcionam movimentações do tipo “flight-to-quality”, ou seja, as empresas aproveitam o momento para se realocarem em propriedades de melhores especificações técnicas com preços mais atrativos. Neste sentido, os índices de absorção líquida em edifícios de melhor qualidade (A e AAA) apresentaram valores positivos significativos, em torno de 78.985 m² ao fim de 2018 e 8.193 m² para o 1º Trimestre de 2019.

b. Região Botafogo

A tabela a seguir mostra os resultados do mercado da região Botafogo no primeiro trimestre de 2019.

Região Botafogo - 1T19

Andar (m ² úteis)	Estoque (m ² úteis)	Novo Est. (m ² úteis)	Abs. Bruta (m ² úteis)	Abs. Liq. (m ² úteis)	Oferta (m ² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 500	81.493	-	459	(1.158)	14.544	17,8%
De 501 a 800	87.119	-	595	-	12.467	14,3%
De 801 a 1200	47.920	-	-	-	1.640	3,4%
Maior que 1201	151.512	-	3.894	(3.465)	23.431	15,5%
TOTAL	368.044	-	4.948	(4.623)	52.082	14,2%

Em março de 2019, a Região Botafogo contava com um estoque total de escritórios de 368 mil metros quadrados de área útil, representando 9% do estoque total do Rio de Janeiro monitorado pela CBRE.

A escassez de terrenos para incorporação de novos empreendimentos é o maior limitante para o novo estoque na região. Neste sentido, observa-se um novo estoque dos últimos 5 anos concentrado na entrega do edifício Humaitá Corporate (atual BMA Corporate), no ano de 2016.

Por outro lado, mesmo com a localização privilegiada, os empreendimentos desta região passaram a sofrer com a concorrência dos lançamentos e prédios reformados do Centro e regiões adjacentes, resultando em períodos com absorção líquida negativa.

Ainda assim, após um momento de adequação dos preços praticados, antes muito elevados, o ano de 2017 já apresentou movimentações positivas, sendo a principal delas registrada na Torre Oscar Niemeyer, com locação de aproximadamente 10.000 m² por parte da Vale. Outras movimentações relevantes foram a Regus na Torre Rio Sul (aproximadamente 1.000 m²) e a empresa M4U no Botafogo Trade Center, ocupando aproximadamente 2.500 m².

Para o primeiro trimestre de 2019 observa-se absorção líquida negativa de quase 5.000 m², representados principalmente pela desocupação da sede da empresa Claro. Ao término do primeiro trimestre de 2019, a taxa de vacância registrada na região foi de 14,2%.

2.1.6 Valores Praticados

a. Locação

Frente ao aumento da oferta disponível de edifícios de boa qualidade, há uma maior competitividade, levando a reduções nos preços praticados, vindo a concorrer inclusive com edifícios de padrão inferior. Abre-se uma janela de oportunidade para a movimentação dos ocupantes na busca de novas sedes em edifícios de melhor qualidade no efeito chamado *"flight to quality"*.

Além disso, este cenário de preços mais competitivos torna-se atraente para renegociações de contratos existentes em busca de condições mais atrativas em revisões e renovações, para fidelizar os ocupantes frente à possibilidade de realocarem seus espaços de escritório em novas áreas, motivados pela oportunidade.

Em nossa pesquisa, identificamos preços transacionados e pedidos para locação de escritórios na região nos últimos 18 meses entre R\$ 90/m² e R\$ 142/m² de área locável (por mês).

Observa-se diferença de preços principalmente em razão da localização, características construtivas e especificações técnicas dos imóveis, e também do tipo de negociação e a vacância dos prédios.

b. Venda

No mercado de escritórios do Rio de Janeiro deve-se considerar a escassez cada vez maior de áreas incorporáveis em regiões "prime" para incorporação de prédios de alto padrão, e também o aumento do custo de reprodução de imóveis desse tipo ao longo dos anos. Há também uma escassez de produtos semelhante de ofertas em aberto no mercado, refletindo a resistência de proprietários em realizar transações no período.

Nos últimos dois anos ocorreram duas transações relevantes junto ao mercado corporativo de alto padrão na cidade. A primeira ocorreu em 2016, com a aquisição por parte da BR Properties do Ed. Passeio Corporate, à época uma propriedade recém entregue e com elevada taxa de vacância, pelo valor de R\$715.000.000, resultando em cerca de R\$8.800/m² de área locável e cap rate em torno de 11% a 12% a.a..

A segunda transação trata-se da aquisição do 5º, 6º e 7º andar do Edifício CEO Office - Torre Sul, situado na Região Barra da Tijuca, por parte do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND em novembro de 2018.

O imóvel de alto padrão totaliza 4.781,88 m² locáveis (27% do edifício) e encontrava-se 100% ocupado por uma empresa de renome no mercado mediante contrato de locação de longo prazo. De acordo com os dados publicados pelo fundo, o valor unitário da transação foi de R\$ 12.903/m², resultando em um "cap rate" inicial de 8,63% a.a.

2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

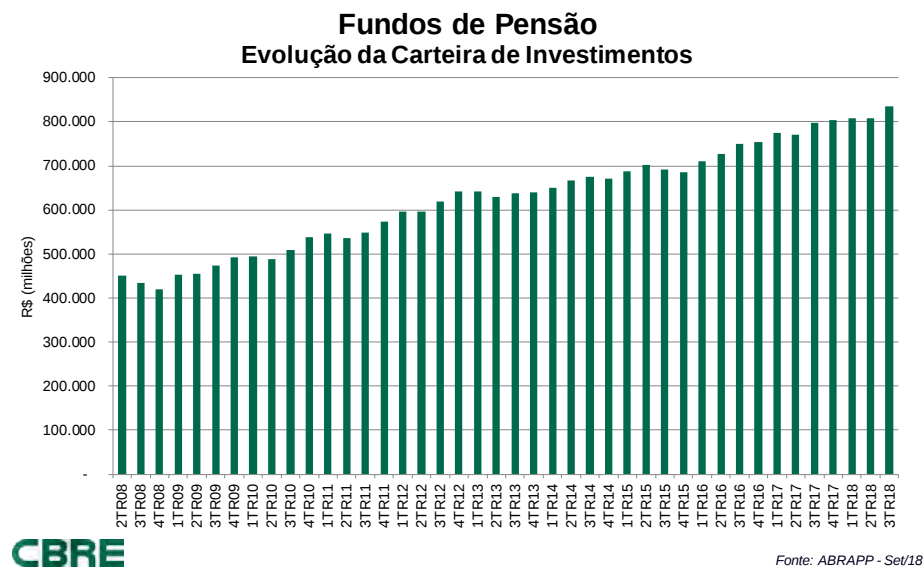
2.2.1 Investidores Nacionais

a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em setembro de 2018, havia 249 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 835 bilhões em investimentos, mais de 2,6 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 4,0 milhões de dependentes.⁶

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:



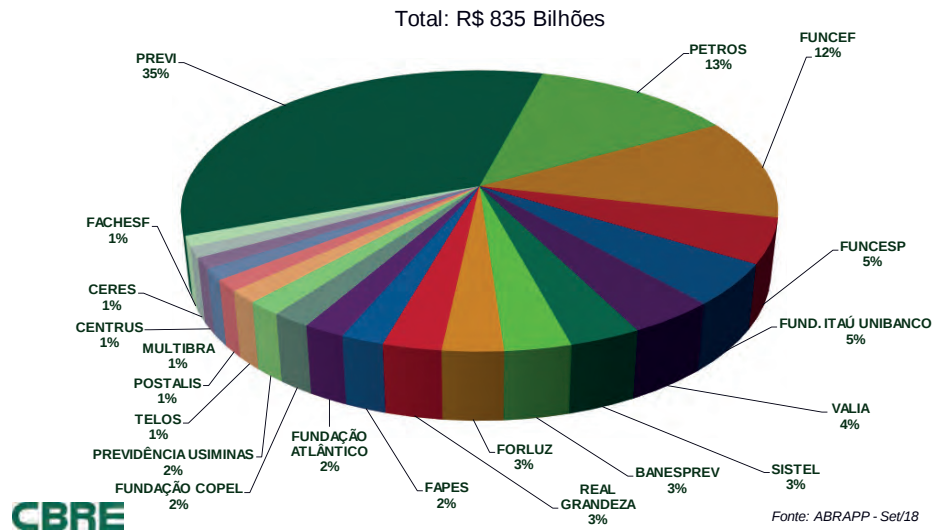
De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

⁶ Consolidado Estatístico, Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Setembro de 2018.

Classe	Portfólio	Número de Instituições
1	Acima de R\$ 10 bilhões	12
2	Entre R\$ 1 Bilhão e R\$ 10 Bilhões	92
3	Entre R\$ 500 Milhões e R\$ 1 Bilhão	40
4	Até R\$ 500 Milhões	105

O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

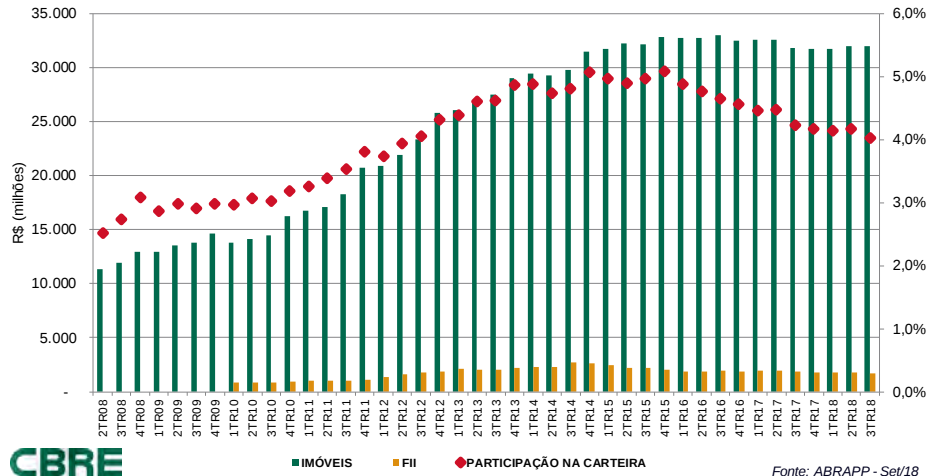
Maiores Fundos de Pensão por Valor da Carteira de Investimentos



Estes fundos concentram aproximadamente 67% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

Após uma queda nos investimentos imobiliários diretos, iniciada ainda nos anos de 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, próximo a 3%, até o final de 2010. A partir de então, nota-se um “retorno” destes investidores ao mercado e, hoje, os imóveis representam 3,8% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs somam apenas 0,21%, como mostra o gráfico abaixo.

Fundos de Pensão Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3.792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento “Imóveis”, o de “Investimentos Estruturados”, que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário⁷:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

⁷ Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 1,73 bilhões em cotas de fundos imobiliários.

b. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio e grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

As três maiores *property companies* brasileiras são: BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties (CCP), que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam cerca de R\$ 17 bilhões.

Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redesenvolvimento e/ou reposicionamento de ativos.

Nos últimos 10 anos, o mercado de imóveis industriais/logística teve como destaque a GLP que adquiriu em 2014 o portfólio industrial da BR Properties (incorporado da WTorre Properties em uma operação conjunta com BTG Pactual em 2012) e também os imóveis industriais da Prosperitas (antigo portfólio da Braccor) em 2012, se tornando a maior *property company* no segmento industrial atuante no Brasil, além da CCP, outro importante player deste mercado. Esses players possuem atuação em escala nacional, com foco em empreendimentos para renda, inicialmente com operações do tipo *built-to-suit* e mais recentemente com grande participação também em desenvolvimento de empreendimentos especulativos.

Das transações mais recentes, destaca-se a relevância dos players internacionais Brookfield e Blackstone, com aquisições dos imóveis do Fundo Opportunity ao final de 2014, e de parte da carteira da BR Properties ainda no segundo semestre deste ano. De acordo com os números divulgados, as transações totalizam cerca de R\$ 3,8 bilhões, sendo R\$ 700 milhões referentes à transação do Opportunity (quatro edifícios de escritórios no Rio de Janeiro) para a Blackstone, e o restante dividido em duas transações para Brookfield (escritórios e varejo em São Paulo e Rio de Janeiro) e Blackstone (imóveis industriais, escritórios e varejo) individualmente. O cap rate estimado para estas transações estaria em torno de 9% a 11% a.a.

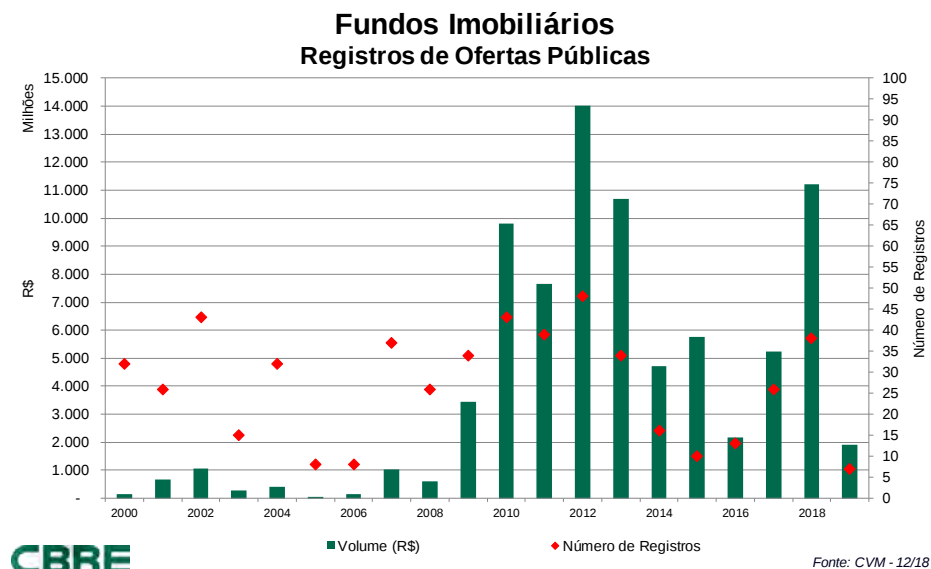
c. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, totalizando um volume de cerca de R\$ 11,2 bilhões em 38 registros.

Nos últimos anos, ficou claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Em dezembro de 2018, havia 250 FIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de cerca de R\$ 58 bilhões.

O *yield* do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 6% e 11% a.a., lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

d. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

e. Companhias de Seguro

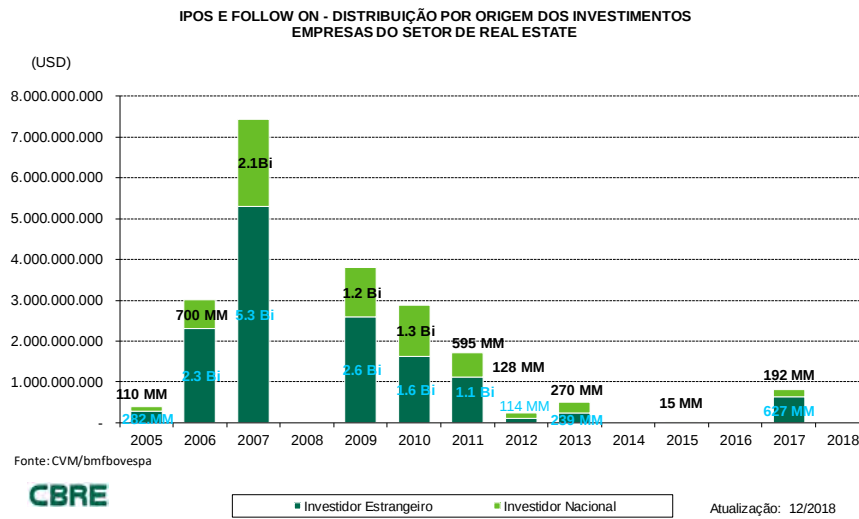
Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

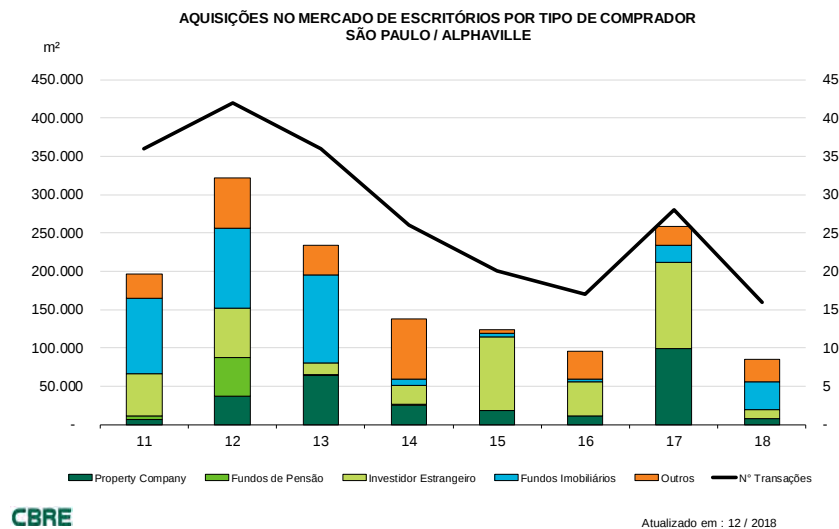
2.2.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de participação de empresas nacionais ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro. Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos.



Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



Nos últimos 3 anos, período de redução das atividades econômicas nos país, observou-se a redução da quantidade de transações, em que os investidores estrangeiros junto as property companies foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento. Ainda assim, observamos que em alguns segmentos de mercado como industrial/logística e shopping centers, investidores estão buscando oportunidades em praticamente todo o território nacional, em regiões com perspectivas de crescimento.

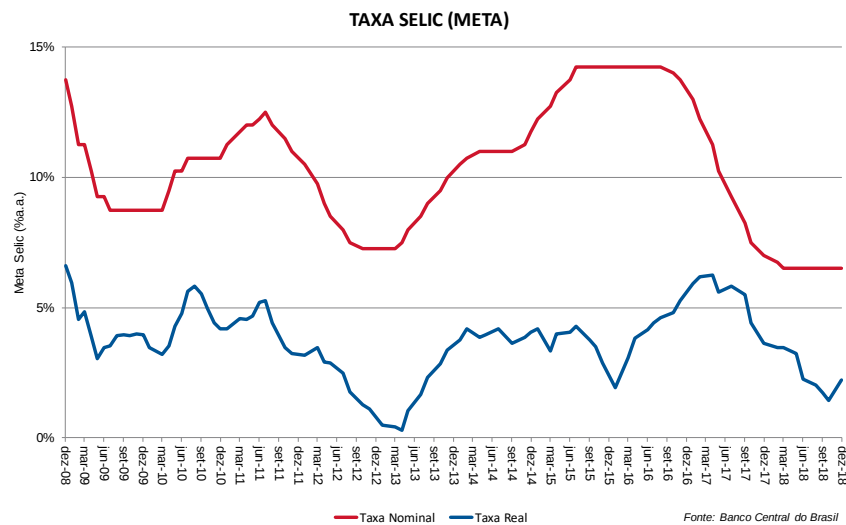
No segmento industrial, por exemplo, a demanda é direcionada para os principais polos industriais já consolidados e em crescimento, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife.

2.2.3 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, que atualmente encontra-se em 6,50% a.a.⁸, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais por tipo de imóvel.

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Escritório Classe AAA	7,0% - 8,5%
Escritório Classe A	8,5% - 9,5%
Escritório Classe B/Outros	9,5% - 11,5%

⁸ 222 ° Reunião Copom de 07 de maio de 2019

3

ANÁLISE DE VALOR

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

- Edifício com especificações atualizadas após o *retrofit*, localizado em região nobre da cidade, porém com estoque restrito de áreas de escritórios;
- O imóvel encontra-se com 97% de ocupação, com contratos de longo prazo;
- Propriedades de alto padrão e com boa ocupação tem apresentado boa liquidez no mercado, com os investidores interessados em adquirir imóveis voltados para renda.

3.1.2 Raciocínio de Valor

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Em virtude das características do imóvel avaliando, optamos pela metodologia a seguir para determinar seu Valor de Mercado.

a. Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel potencial para uma possível ocupação, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita líquida operacional. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente do fluxo de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista de um potencial comprador.

A seguir, as premissas utilizadas:

Premissas de Valor								
Início da Análise			Junho/2019					
Término da Análise			Maio/2029					
Área Locável Equivalente (m²)			7.049,28*					
Valor de Aluguel Potencial			BMA (Ancoragem) R\$ 115/m²					
			Demais Locações: R\$ 135/m²					
Absorção			230,39 m² até set/19					
Descontos			Demais locações: 20% no 1º ano; 10% no 2º ano					
Carência			3 meses					
Vacância Estabilizada (% da Receita Bruta)			0%					
Receita de quiosque na recepção			R\$ 3.000,00/mês; Quiosque do ramo de alimentação (café). Baseado em valores praticados pelo mercado.					
Probabilidade de Renovação			95% - A partir do ano 9, com o término dos contratos vigentes, calcula-se despesas com vacância (Carência, comissões, etc.) em função dos 5% de probabilidade de não renovação dos contratos.					
Cenário de Renovação dos Contratos			Comissões: 0,3 Aluguel					
			Carência: N/A					
Cenário de Saída de Ocupantes			Comissões: 1,5 Aluguéis					
			Carência: 3 meses					
			Meses Vagos: 3					
IPTU (R\$/m² por mês)			6,9					
Condomínio (R\$/m² por mês)			20,00					
Despesas com Conservação e Manutenção			1,00% da Receita Potencial de Locação					
PROJEÇÃO DE CRESCIMENTO REAL DO ALUGUEL DE MERCADO								
ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
2,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	1,0%	1,0%

*Conforme demonstrado no item 1.1.7, a área BOMA total do edifício é de 8.274,72 m². A área equivalente é calculada atribuindo um peso de 10% à área descoberta.

**Não foi considerado a incidência de tributos no cálculo do fluxo.

Para análise do Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa, foi feito um exercício variando as taxas de desconto entre 8,50% e 9,50% a.a. e taxa de capitalização entre 7,50% e 8,50% a.a.

Perpetuidade	Taxa de Desconto (a.a.)		
	8,50%	9,00%	9,50%
7,50%	R\$ 140.500.000	R\$ 135.500.000	R\$ 130.800.000
8,00%	R\$ 135.800.000	R\$ 131.000.000	R\$ 126.500.000
8,50%	R\$ 131.700.000	R\$ 127.100.000	R\$ 122.700.000

Foi obtida então a seguinte faixa de valores prováveis:

Valor de Venda | Faixa de Valor Provável
Base Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado
R\$ 122.700.000 a R\$ 140.500.000

A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada ao Apêndice D do presente relatório.

3.1.3 Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC, etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis.

Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local. Para estimar as taxas de desconto, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso. A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir, além das questões de mercado citadas anteriormente, os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação. Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos melhor posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 1º de junho de 2019, estava em torno de **R\$ 131.000.000,00 (CENTO E TRINTA E UM MILHÕES DE REAIS)**.

Nota: De acordo com informações recebidas do cliente, a SPE detentora do imóvel (Carbonara Empreendimentos e Participações S/A) é a devedora de um financiamento do empreendimento com o Banco Bradesco, mediante os contratos são 724455-P e 725446-6. A data-base de valoração, o saldo devedor totalizava aproximadamente 24,6 milhões de reais. Segundo as informações fornecidas pelo cliente, o fundo detentor do imóvel detém 70% do imóvel e 100% da dívida. Para esta avaliação, assumiremos que é de total conhecimento a dívida existente e que, a presente avaliação do imóvel não considera quaisquer ônus ou dívidas que possam influenciar, impedir ou afetar o seu valor de venda.

3.2.2 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 15, conforme preceitos da NBR 14.653-4, item 10.1.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	III	3
Análise das séries históricas do empreendimento	-	-
Análise setorial e diagnóstico de mercado	III	3
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	-	-
TOTAL	GRAU II	15

A

**PLANTAS DE
LOCALIZAÇÃO E
SITUAÇÃO**

B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



VISTA AÉREA DO EDIFÍCIO



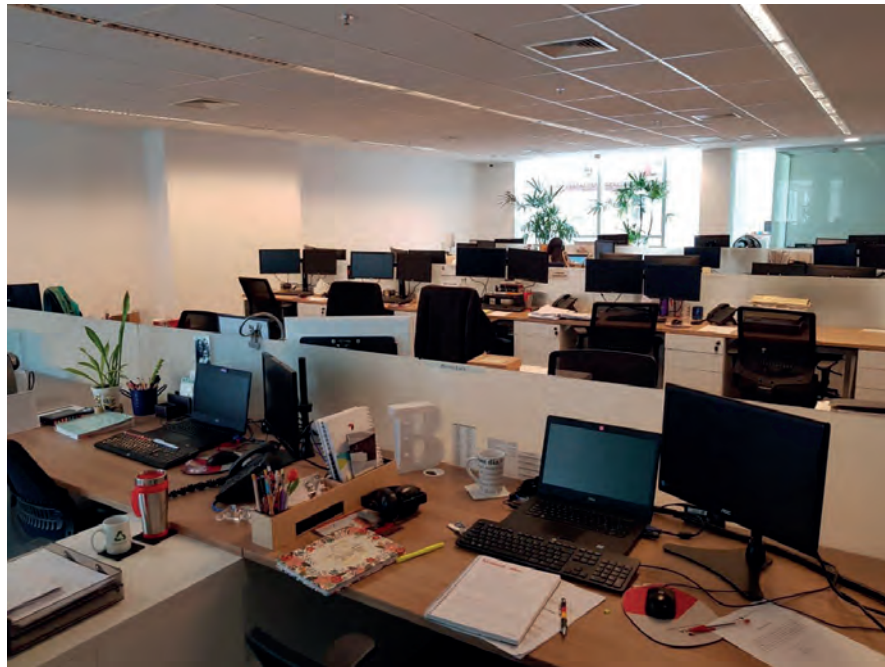
VISTA AÉREA DO EDIFÍCIO



ESCADAS DE ACESSO À RECEPÇÃO



ÁREA DESCOBERTA NO 4º PAVIMENTO



ÁREA DE ESCRITÓRIO



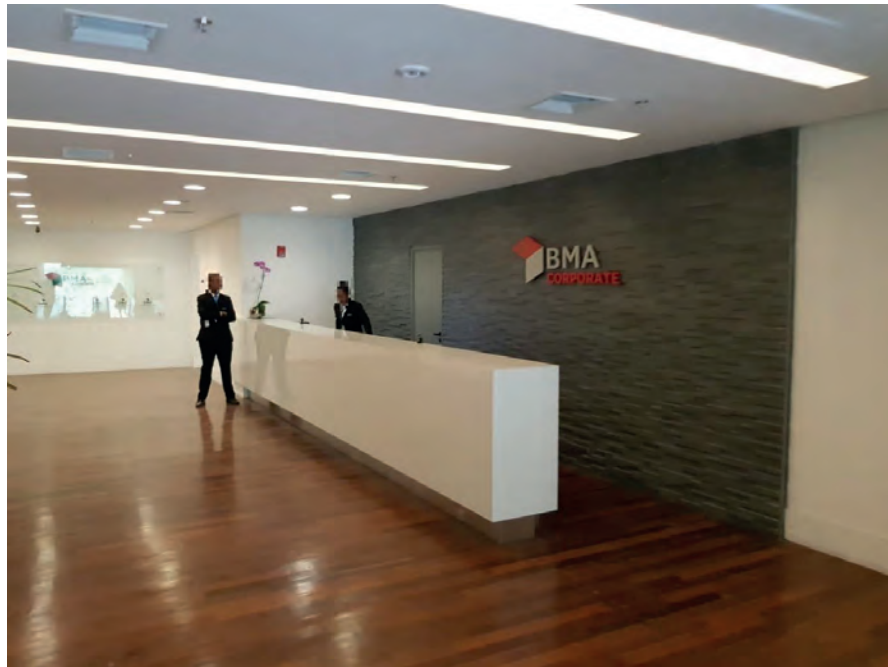
BANHEIROS



ÁREA DE ESCRITÓRIO



ÁREA DE ESCRITÓRIOS EM OBRAS – OCUPAÇÃO DA CSSJ



RECEPÇÃO



ENTRADA DO EDIFÍCIO



EVIDÊNCIAS DE MERCADO

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

BMA Corporate - Elementos Comparativos

INFORMAÇÕES GERAIS						HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES					
Ref.	Edifício	Endereço	Area (m²)	Oferta/Transação	Preço Pedido (R\$)	Preço Pedido Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	Area	R\$/m²
1	LAGOA CORPORATE	RUA HUMAITÁ, 275	372	Transação	52.832	142	1,00	1,00	1,00	0,90	128
2	BOTAFOGO BUSINESS CENTER	PRAIA DE BOTAFOGO, 370	679	Oferta	88.270	130	0,90	0,95	1,10	0,90	110
3	CENTRO EMPR. RIO-ARGENTINA	PRAIA DE BOTAFOGO, 228	338	Transação	33.754	100	0,90	0,95	1,30	0,90	100
4	CENTRO EMPR. MOURISCO	PRAIA DE BOTAFOGO, 501	471	Transação	42.000	89	1,00	0,95	1,15	0,90	88
5	MANCHETE	RUA DO RUSSEL, 804	3.992	Transação	399.150	100	1,00	1,15	1,10	1,00	127
6	RIO SUL CENTER (TORRE RIO SUL)	RUA LAURO MULLER, 116	649	Transação	64.877	100	1,00	1,00	1,15	0,90	104
7	BOTAFOGO TRADE CENTER	RUA PROF. ÁLVARO RODRIGUES, 352	605	Transação	80.465	133	1,00	1,00	1,00	0,90	120
						113	111				

BMA Corporate

Comparativos Diretos de Locação

Elementos Comparativos

Média	(R\$/sqm)	111	Média	(R\$/m²)	111
Limite Inferior	- 30%	78	Limite Inferior	- 10%	100
Limite Superior	+ 30%	144	Limite Superior	+ 10%	122

Cálculo de Valor

Valor adotado	(R\$/m²)	111
Área adotada	(m²)	7.049

Conclusão de Valor

Média	R\$ 782.500	111 /m²
Limite Inferior	R\$ 704.300	100 /m²
Limite Superior	R\$ 860.800	122 /m²

D

**FLUXO DE CAIXA
PROJETADO**

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VENDA PARA INVESTIMENTO – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Para ano terminando em:	Ano 1 Mai-2020	Ano 2 Mai-2021	Ano 3 Mai-2022	Ano 4 Mai-2023	Ano 5 Mai-2024	Ano 6 Mai-2025	Ano 7 Mai-2026	Ano 8 Mai-2027	Ano 9 Mai-2028	Ano 10 Mai-2029
Receita bruta potencial										
Receita de aluguel base	R\$6.267.923	R\$7.326.785	R\$9.914.692	R\$10.906.194	R\$11.074.918	R\$11.680.615	R\$11.720.624	R\$11.940.102	R\$12.569.144	R\$12.688.463
Absorção e vacância	-93.308									
Carência	-74.646					-5.356			-58.422	-64.109
Receita base de aluguel programada	6.099.969	7.326.785	9.914.692	10.906.194	11.074.918	11.675.259	11.720.624	11.940.102	12.510.722	12.624.354
Receitas de despesas reembolsáveis										
Condomínio	1.678.004	1.691.828	1.691.828	1.691.828	1.691.828	1.691.828	1.691.828	1.691.828	1.691.828	1.691.828
IPTU	578.911	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680
Receitas de despesas reembolsáveis total	2.256.915	2.275.508	2.275.508	2.275.508	2.275.508	2.275.508	2.275.508	2.275.508	2.275.508	2.275.508
Quiosque	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
Receita bruta potencial total	8.392.884	9.638.293	12.226.200	13.217.702	13.386.426	13.986.767	14.032.132	14.251.610	14.822.230	14.935.862
Receita bruta efetiva	8.392.884	9.638.293	12.226.200	13.217.702	13.386.426	13.986.767	14.032.132	14.251.610	14.822.230	14.935.862
Despesas operacionais										
Condomínio	1.691.827	1.691.827	1.691.827	1.691.827	1.691.827	1.691.827	1.691.827	1.691.827	1.691.827	1.691.827
IPTU	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680	583.680
Despesas operacionais total	2.275.507	2.275.507	2.275.507	2.275.507	2.275.507	2.275.507	2.275.507	2.275.507	2.275.507	2.275.507
Receita Líquida Operacional	6.117.377	7.362.786	9.950.693	10.942.195	11.110.919	11.711.260	11.756.625	11.976.103	12.546.723	12.660.355
Despesas										
Comissões						13.169			212.870	158.084
Conservação e manutenção	62.679	73.268	99.147	109.062	110.749	116.806	117.206	119.401	125.691	126.885
Despesas total	62.679	73.268	99.147	109.062	110.749	129.975	117.206	119.401	338.561	284.969
Resultado líquido	R\$6.054.698	R\$7.289.518	R\$9.851.546	R\$10.833.133	R\$11.000.170	R\$11.581.285	R\$11.639.419	R\$11.856.702	R\$12.208.162	R\$12.375.386
Taxa de Desconto Real (a.a.)	9,00%									
Cap Rate - Ano 10 (a.a.)	8,00%									
Valor da Propriedade	R\$ 131.000.000									



E

**IDENTIFICAÇÃO DA
EMPRESA
AVALIADORA**

3.1 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA AVALIADORA

CBRE

Empresa privada, de capital fechado, de origem como uma empresa internacional de "Chartered Surveyors" – de Consultores Imobiliários, especializada em imóveis comerciais, como escritórios, shopping centers, hotéis, indústrias e outros. Fundada em 1773 na cidade de Londres, em maio de 1998 associou-se à CB Commercial, maior empresa do ramo nos Estados Unidos e transformou-se em CBRE, a maior empresa de consultoria imobiliária do mundo, contando hoje em dia com 372 escritórios espalhadas em 44 países e cerca de 52.000 profissionais.

Para evitar qualquer tipo de conflito de interesse com os seus clientes, a CBRE não tem envolvimento com a propriedade de imóveis, com incorporações nem com investimentos para fins próprios, atuando exclusivamente na defesa dos objetivos de seus clientes, e é unicamente disto que provêm os seus honorários. A empresa não aceita o pagamento de honorários ou comissões por parte de terceiros, senão aqueles por quem esteja diretamente contratada.

CBRE no Brasil

Fundada em 1979, a então Richard Ellis International estabeleceu seu escritório em São Paulo, maior mercado institucional de Real Estate da América Latina. Atualmente a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. Ao todo, os escritórios possuem 17 departamentos especificamente estruturados para proporcionar o aconselhamento competente em diferentes campos da atividade imobiliária, os quais interagem entre si.

Com um profundo conhecimento do mercado imobiliário local e de consultoria, a CBRE está sempre atenta às mudanças na economia do país, de modo a prover melhor assistência aos nossos clientes nacionais e as exigências internacionais. Operando globalmente, a CBRE assegura posição de liderança em grande parte dos nichos de mercado imobiliário do mundo.

CBRE – Valoração e Aconselhamento Geral

No Brasil, a CBRE possui uma equipe de Avaliação e Aconselhamento Geral líder de mercado em avaliação de ativos imobiliários, liderada por profissionais com mais de 20 anos de expertise. Com mais de 35 anos de atuação no mercado nacional, consolidou-se como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores, colaborando no desenvolvimento de projetos fundamentados e no gerenciamento de portfólios de grande potencial e valor agregado.

Anualmente, centenas de imóveis e empreendimentos dos mais variados tipos são analisadas em todo o território nacional, somando mais de R\$ 80 bilhões em valor de mercado avaliados apenas no ano de 2016.

A equipe especializada em avaliação de escritórios possui uma média de 250 avaliações imobiliárias por ano, desde salas comerciais a lajes corporativas. A equipe atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado – instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores. A experiência da equipe resulta em avaliações que auxiliam e orientam os clientes da CBRE na tomada de decisões – sejam para fins de uso próprio, investimento, incorporação ou garantias financeiras, entre outros.

Cases | Fundos Imobiliários



BTG PACTUAL | Diversos FII

Valoração para reporte de investimento de fundos imobiliários compostos por edifícios e andares de escritórios e shopping centers situados nos estados de SP, RJ e SC.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO | Diversos FII

Valoração para fins contábeis de carteira imobiliária de 4 FII composta por imóveis situados nos estados de SP, RJ, PR e RS.



RIO BRAVO INVESTIMENTOS | Diversos FII

Valoração de carteira imobiliária de 7 (sete) FII composta por escritórios, varejo e terrenos – situados nos estados de SP, RJ, MG e MT. Valoração e estudo de viabilidade para FII de lajes corporativas de um edifício prime em São Paulo/SP.



RB CAPITAL | Diversos FII

Valoração e estudo de viabilidade para FII compreendendo lajes corporativas de edifício de alto padrão. Valoração da carteira de FII com composto por projetos *built-to-suit* dos segmentos industrial e logístico.



FII BTG Pactual Corporate Office Fund, FII CENESP e FII Torre Almirante | Portfólio Imobiliário

Valoração de carteira imobiliária composta por escritórios situados em São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas e Brasília.



Vinci Shopping Centers FII | Portfólio Imobiliário

Valoração de portfólio imobiliário de FII composto por participações em shopping centers localizados em BA, CE, PA, PE, PR, RJ e SP.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade
4ª Emissão VINO11

Setembro de 2019

VINCI partners

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade da 4ª emissão de cotas ("Estudo", "4ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci" ou "Gestor").

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 4ª Emissão na aquisição de participação em Imóveis (conforme definidos no Regulamento). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Vinci não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparadas àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" do prospecto da 4ª Emissão ("Prospecto"), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

Objetivo

Esse Estudo, elaborado pelo Gestor do Fundo, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada para os investimentos que esperamos realizar após a captação dos recursos da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, que se dará preponderantemente na aquisição de Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de empreendimentos imobiliários consistentes de galpões logísticos ou qualquer imóvel voltado para logística, dentre outros, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos mesmos.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de retorno (TIR) e pela rentabilidade (yield) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao valor base desta emissão de R\$63,50/cota. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos referidos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá participar de expansões, reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A análise foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

- (i) Ativos Imobiliários serão adquiridos com base na estratégia de investimento do Fundo, abaixo definida; e
- (ii) Os recursos não investidos em Ativos Imobiliários serão investidos em Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento).

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

Estratégia

O Fundo irá focar, preferencialmente, na aquisição de ativos prontos, majoritariamente locados e que tenham pelo menos um dos atributos geradores de valor abaixo:



- 1) **Localização em grandes centros:** imóveis localizados nos grandes centros comerciais e regiões consolidadas, em especial do Rio de Janeiro e São Paulo.
- 2) **Projetos diferenciados e de porte médio "Boutique Office":** edifícios de porte médio (com área locável entre 5 e 10 mil m²) e que se destaquem por uma arquitetura diferenciada.
- 3) **Novas tendências de escritório (co-working, space as a service):** Nos últimos anos, a forma como trabalhamos e consequentemente os escritórios foram sendo reinventados. Cada vez mais, empresas e pessoas buscam ambientes de trabalho mais convidativos e colaborativos. Os imóveis por sua vez precisam ser repensados para atender essas novas demandas que privilegiam áreas de descompressão, áreas externas e ambientes integrados. Além disso, uma série de empresas cresceram sob a premissa de ofertar não apenas o espaço mas um serviço que atenda essas necessidades. O Fundo irá buscar ativos que se enquadrem nessas características ou que tenham locatários focados para atuar do que chamamos de "space as a service".
- 4) **Locatários de primeira linha:** imóveis locados por inquilinos relevantes em suas indústrias de atuação, que possuam bom risco de crédito e / ou que tenham realizado investimentos relevantes de CAPEX para adaptações dos espaços ocupados.
- 5) **Projetos Sustentáveis (certificação):** Edifícios que tenham sido projetados para diminuir os impactos ambientais e, preferencialmente, possuam certificação como, por exemplo, o selo LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) criado pelo *United States Green Building Council* (USGBC).
- 6) **Foco em renda com potencial apreciação de preço:** O Fundo tem como foco a geração de renda e por tanto irá focar em ativos que estejam prontos e majoritariamente locados. No entanto, considerando o momento atual de mercado, podemos observar alguns imóveis com preços de locação abaixo dos preços já praticados em suas regiões. Esses descolamentos de preço são frutos de descontos e carências concedidos durante o período de crise e representam uma

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

oportunidade de apreciação do preço de aluguel nas datas das revisionais dos contratos de locação.

Momento de Mercado

Depois de dois anos de uma forte recessão, em que o PIB brasileiro caiu mais de 3,5%, 2017 marcou a retomada do crescimento da economia e o PIB apresentou crescimento de 1,1% seguido pelo mesmo crescimento em 2018. A SELIC que havia atingido 14,45% em 2015 e estava em 13,65% ao final de 2016 reduziu e encerrou o ano de 2018 em 6,4%. A projeção FOCUS aponta uma SELIC estável para os próximos anos com projeção de 5,00% para os anos de 2019 e 2020. Simultaneamente, a inflação que havia atingido o patamar de dois dígitos em 2015 seguiu uma tendência de queda e encerrou o ano de 2018 em 3,75%. O relatório Focus de 13 de setembro de 2019 aponta a projeção dos próximos anos para 3,45% e 3,80% respectivamente.



Analisando os efeitos dessa recessão no mercado de escritórios, é possível observar uma grande correlação da ocupação dos imóveis com a variação do número de empregos em escritório. No ano de 2010, em que o número de empregos em escritório de São Paulo apresentava o maior crescimento dos últimos anos, a taxa de ocupação da cidade atingiu 96%. Nos anos subsequentes enquanto o número de empregos em escritórios da cidade diminuía, a taxa de ocupação chegou a atingir o patamar 79%, o menor dos últimos 10 anos. Com a retomada do PIB do Brasil em 2017, o número de empregos em escritórios volta a aumentar e a taxa de ocupação sai dos 79% e já se encontra em 83% em 2019.

Como consequência, o preço do aluguel/m², em termos reais, para os escritórios na cidade de São Paulo apresenta um potencial de crescimento de 56%.

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019



Fonte: Cushman & Wakefield e Relatório Focus 13/09/2019 e IPCA Histórico do IBGE

Zona Sul do Rio de Janeiro

Avaliando o mercado imobiliário da cidade do Rio de Janeiro, devemos observar o comportamento da zona sul da cidade (onde se localizam os dois ativos integralizados do fundo) perante a cidade como um todo. Mesmo durante o período de recessão, quando a vacância no Rio de Janeiro chegou a ultrapassar 30%, a vacância na Zona Sul não passou de 13,35%. Atualmente a região apresenta uma vacância de 9,45%. Os efeitos dos níveis de vacância da cidade do Rio de Janeiro podem ser observados nos valores de aluguel médio pedido na Zona Sul, que em 2012 atingiram máxima histórica de R\$ 250/m², alcançando o menor valor em 2018 de R\$ 159/m². No último ano o preço de aluguel sofreu uma recuperação, crescendo em 17% para o valor médio de R\$ 187/m².



Fonte: Cushman & Wakefield

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

Portfólio Atual do Fundo

O portfólio do Fundo é composto atualmente pela participação de 65,6343632346160% do BM336.

Sobre o BM336

O BM336 está localizado na Av Bartolomeu Mitre 336, Leblon, Rio de Janeiro, tem 4.916 m² de área BOMA, possui certificação LEED Silver e foi o primeiro projeto do renomado arquiteto Richard Meier no Brasil.

O prédio encontra-se 100% locado, através de contrato atípico do tipo built-to-suit. Os locatários são empresas do grupo Vinci Partners que juntas correspondem por 80% do contrato, a Austral seguradora e resseguradora possui 15% do contrato e por fim a TGB possui aproximadamente 5% do contrato de locação. O valor médio de locação atual é de R\$ 316,60/m².

Conforme aprovado na AGE do Fundo realizada no dia 12 de agosto de 2019, Foi prorrogado o prazo de vigência de locação em relação às áreas correspondentes ao 1º, 2º, 6º e 7º pavimentos do BM336, totalizando uma área BOMA de 2.680m² (dois mil, seiscentos e oitenta metros quadrados), por um prazo adicional de 5 (cinco) anos, sendo que tal prorrogação, o valor do aluguel será correspondente a R\$ 228,00 (duzentos e vinte e oito reais) por metro quadrado, devendo este valor ser corrigido anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), a partir da data da formalização da prorrogação do prazo locatício

Como comparativo de mercado, o Offices do Shopping Leblon, localizado a apenas 750 m do BM336 encontra-se 90,87% locado e possui um preço de aluguel pedido de R\$ 210/m² segundo informações da Siila.

Aquisição de Imóveis a Prazo

Em 13/09/2013, o Fundo adquiriu participação de 65,6343632346160% do BM 336, com pagamento em parcelas mensais, sendo a última parcela devida em agosto de 2025, corrigidas pela TR e acrescidas de juros de 9,2% (nove inteiros e dois décimos por cento) ao ano. O Saldo a pagar na data de 30/08/2019 era de R\$ 66,4 milhões.

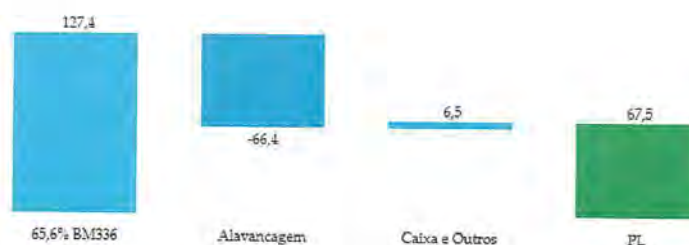
Carreira do Fundo

Em 30/08/2019 o fundo possuía de R\$ 67,5 milhões de patrimônio líquido, o equivalente a R\$ 63,62052760 / cota.

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019



Fonte: BRL, 30 DE AGOSTO DE 2019

Viabilidade do Fundo

Este Estudo, que foi estruturado com base nos resultados gerados pela exploração comercial dos imóveis, considerou um período de 10 (dez) anos, tendo como referência a liquidação da oferta pública das Cotas da 4ª Emissão ("Oferta") em novembro de 2019 a um valor de cota de emissão de R\$ 63,50.

Todas as análises foram feitas em termos nominais, assumindo as projeções inflacionárias abaixo definidas.

Metodologia: Método de Renda

A metodologia utilizada para análise da rentabilidade dos ativos imobiliários foi baseada no fluxo dos resultados operacionais líquidos dos Imóveis deduzidos os custos diretamente associados à aquisição de tais ativos; as despesas do Fundo.

O "Método de Renda" é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento/fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Premissas

O resultado do Fundo será preponderantemente proveniente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros (ativos de renda fixa), excluídos os custos relacionados, bem como as despesas financeiras, as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo e as demais despesas previstas no Prospecto e no regulamento do Fundo ("Regulamento") para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

Premissas Macroeconômicas

Quando aplicável, indexadores de inflação (IPCA/IBGE) foram considerados iguais a 3,80% para 2019, 3,90% para 2020, 3,75% para 2021 e 3,50% para 2022 e em diante conforme Relatório Focus publicado no dia 02 de agosto de 2019. Quando aplicável o PIB projetado foi considerado com base no relatório Focus de 02 de agosto de 2019 sendo 0,8% para 2019, 2,1% para 2020 e 2,5% de 2021 em diante.

Premissas de Receita Imobiliária

Considerando as negociações em andamento os ativos que atualmente compõem o portfólio do Fundo junto com os Ativos Ivo, representam um cap rate de 7,7%.

A Receita dos BM 336 foi projetada considerando as receitas efetivamente contratadas: O contrato de locação original foi firmado em agosto de 2013 e seu vencimento é em agosto de 2025. O valor atual do aluguel corresponde a aproximadamente R\$ 316,60 /m² de área BOMA. As áreas correspondentes ao 1º, 2º, 6º e 7º pavimentos do referido empreendimento, totalizam uma área BOMA de 2.680m² (dois mil, seiscentos e oitenta metros quadrados) e possuem um prazo adicional de 5 (cinco) anos, sendo que para tal prorrogação, o valor do aluguel será correspondente a R\$ 228,00 (duzentos e vinte e oito reais) por metro quadrado, devendo este valor ser corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, a partir da data da formalização da prorrogação do prazo locatício. Para as áreas que não estão incluídas na extensão do prazo, para efeito deste Estudo, foi considerado o mesmo valor de R\$ 228,00 por metro quadrado, corrigido por inflação.

A Receita do BMA Corporate foi projetada considerando crescimento real nos anos das respectivas revisionais do contrato para equivaler as médias de aluguel de mercado. A partir de 2023, o aluguel em termos reais foi considerado R\$ 119,5 / m² sendo o aluguel a partir de 2026 estabilizado em R\$ 128,83/m² em termos reais.

Os novos imóveis a serem adquiridos em SP não consideram nenhum tipo de crescimento real aos valores de aluguel.

Premissas de Receita Financeira

O volume financeiro não investido em imóveis, seja temporariamente durante o período entre a captação de recursos e efetivo investimento ou permanentemente como a reserva de caixa do Fundo, será aplicado preferencialmente em investimentos em renda fixa conforme Política de Investimentos do Fundo. A rentabilidade considerada para essas aplicações financeiras é de 75% da rentabilidade projetada do CDI. A premissa de projeção do CDI seguiu como referência a meta SELIC divulgada no relatório FOCUS de 02/08/2019 de 5,25%, para 2019, 5,50% para 2020 e 7,00% para 2021 e em diante.

Premissas de Capex

O Capex será destinado a custos de manutenção e benfeitorias dos ativos e é estimado um custo de 1% da receita de aluguel dos imóveis.

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

Taxa de Administração

De acordo com o disposto no Regulamento do Fundo será devida à Administradora, taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Para a projeção desta despesa, foi utilizado o valor de mercado do Fundo baseado no valor da Cota da 4ª Emissão.

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	1,2% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	1,0% a.a.

Na taxa estão inclusas, além da remuneração do Administrador, a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

- (i) Gestor;
- (ii) Escriturador; e
- (iii) Custodiante

Caso a oferta pública de distribuição das Novas Cotas seja efetivamente concluída, o Gestor, no período de 12 (doze) meses após a publicação do Anúncio de Encerramento, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da Taxa de Administração a qual faz jus a título de gestão, de modo que, no referido período, a Taxa de Administração que será efetivamente cobrada do Fundo será equivalente a 1,00% ao ano, calculada na forma estabelecida no Regulamento.

A partir do término do período de 12 (doze) meses acima mencionado, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido. O COMPROMISSO ACIMA DESCRITO NÃO REPRESENTA E NEM DEVEM SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2016

Despesas adicionais

Com relação às outras despesas operacionais recorrentes do Fundo, foi considerada uma despesa equivalente a R\$25.000,00 por mês. Dentre as despesas, estão incluídas taxas de fiscalização da CVM, taxa da B3, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações, laudos de avaliação periódicos dentre outras.

Cap de Saída

Para avaliar o rendimento dos investimentos no prazo de 10 (dez) anos, foi atribuída uma taxa para a venda dos ativos ao final do 10º ano. Considerando os valores de referência de mercado e as projeções de taxa de juros, foi adotado um cap de saída de 6,50% aplicado sobre o NOI dos ativos do Fundo nos 12 meses imediatamente anteriores a data de saída para cálculo do valor residual. A este total foi acrescido o saldo de caixa projetado para a data de saída e diminuído o saldo de valores a pagar.

Cenários

Cenário I – Captação da totalidade Valor Total da Emissão

(A) Nesta hipótese, os recursos provenientes da Emissão e da Oferta serão, primeiramente, destinados à aquisição dos seguintes ativos, que totalizarão o montante de **R\$ 374 milhões**, e, em conjunto com o portfólio atual do Fundo, representarão um *cap rate* de 7,7%:

(i) 100% (cem por cento) das quotas da Braquiária que por sua vez detém os 34,3656367653840% remanescentes do BM336 (cuja descrição pode ser verificada na seção “Sumário do Fundo”, nas páginas [42] a [44] deste Prospecto Preliminar), conforme aprovado na AGC;

(ii) 100% das ações da Carbonara, que, por sua vez, detém 70% do imóvel BMA Corporate, conforme aprovado na AGC:

O BMA Corporate é um edifício de 8.264 m² de área BOMA localizado no Largo de IBAM 1, no Humaitá, Rio de Janeiro. O prédio encontra-se 95,8% ocupado sendo o maior ocupante o BMA Advogados com um total de 5.443 m², o equivalente a 65,86% da área BOMA total. O aluguel médio atual é de R\$ 62,96/m². O BMA Corporate possui uma das maiores lajes corporativas disponíveis na Zona Sul do Rio de Janeiro. Como comparativo de mercado, o Lagoa Corporate localizado a apenas 600 metros do BMA Corporate encontra-se 68,54% locado e tem um preço de aluguel pedido de R\$ 150/m².

(iii) 100% do Imóvel OF585:

O edifício Oscar Freire 585 possui 6.145 m² de área BOMA, e é localizado na Rua Oscar Freire 585, na cidade de São Paulo. O prédio encontra-se 100% ocupado, sendo o maior ocupante a WeWork Offices, com um total de 3.594 m², equivalente a 58,5% da área BOMA total. As lojas Renner ocupam 2.045 m² de área BOMA, o equivalente a 33,27% do prédio, enquanto a Vitacon

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

ocupa os outros 506 m², o equivalente a 8,23% da área BOMA total do prédio. O Aluguel médio do prédio é R\$ 134,16/m².

(iv) 100% de 49 unidades autônomas do Vita Corá:

O edifício Vita Corá é composto por 93 unidades autônomas, sendo 5 lojas e 88 conjuntos de escritórios ou "salinhas", das quais 49, ou 55,68% dos conjuntos de escritórios do imóvel, estão em negociação. As 49 unidades autônomas de conjuntos de escritórios têm um total de 4.283 m² de área BOMA. O edifício está localizado na Rua Cerro Corá, 2175, na cidade de São Paulo (alto de Pinheiros) e encontra-se 100% ocupado, sendo o único ocupante a WeWork Offices. O Aluguel médio do prédio corresponde a R\$ 81/m². O prédio foi desenvolvido e é administrado pela Vitacon sendo o custo deste serviço de responsabilidade do condomínio.

(v) 100% do BBS:

O BBS ou Brooklin Business Square é um edifício de 5.379 m² de área BOMA, localizado na Rua Jacaré, 151 na cidade de São Paulo. O prédio encontra-se 100% ocupado, sendo os maiores ocupantes a CO.W. CoWorking Spaces e a DHL, cada uma ocupando 2.372 m² de área BOMA, o equivalente a 44% da área BOMA total do edifício. A empresa ALMAP ocupa os outros 636 m² de área BOMA, o equivalente a 12% da área BOMA total do edifício. O Valor médio de locação atual do prédio é de R\$ 73,62 /m²

(B) Aproximadamente **R\$ 53,5 milhões** dos recursos remanescentes serão destinados a:

(i) Quitação integral da dívida existente na Carbonara, de modo a permitir que o Fundo passe, futuramente a deter diretamente o imóvel: a Carbonara, possui atualmente 2 (dois) instrumentos de dívida conforme detalhamento abaixo:

Financiamento Imobiliário

Contrato 725.446-6

Credor: Banco Bradesco S/A

Data de Contratação: 13/02/2014

Data de Vencimento: 13/08/2025

Saldo em 13/06/2019 de R\$14.057.034,85

Remuneração: Taxa de Juros Nominal + TR
- 9,57%

Financiamento Imobiliário

Contrato 724.455-P

Credor: Banco Bradesco S/A

Data de Contratação: 14/02/2014

Data de Vencimento: 10/03/2025

Saldo em 10/06/2019 de R\$10.592.384,31

Remuneração: Taxa de Juros Nominal + TR
- 9,57%

(ii) Pré-pagamento parcial de obrigações assumidas pelo BM 336 para a aquisição futura de imóveis:

Através de escritura pública de compromisso de venda e compra de imóvel celebrada no dia 14 de agosto de 2013, o Fundo adquiriu uma participação equivalente a 65,6343632346160%.

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

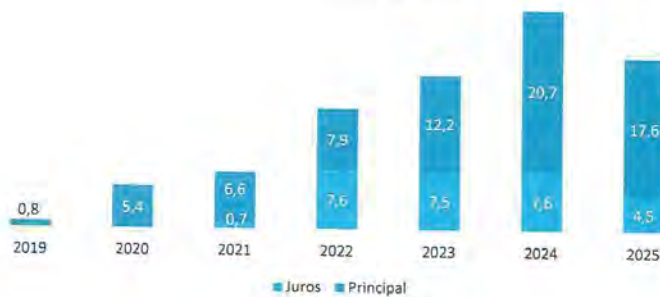
SETEMBRO 2019

sobre o BM 336. O valor total da transação foi de R\$ 100 milhões a serem pagos em parcelas mensais, pelo prazo de 12 (doze) anos, remuneradas pela TR + taxa de juros nominal de 9,20% ao ano.

O imóvel encontra-se, atualmente, alienado em favor da Ápice Securitizadora S.A., no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.

A intenção do Fundo é aplicar os recursos decorrentes da Oferta e da Emissão ao pagamento de, aproximadamente, 30% (trinta por cento) destas obrigações. De forma que, os 70% (setenta por cento) remanescentes deverão ser renegociados de forma a seguir o fluxo ilustrado abaixo:

Fluxo da Dívida - BM336



(C) Os custos da Oferta são estimados em um total aproximado de R\$ 21,4 milhões, que serão descontados dos recursos provenientes da Oferta e da Emissão.

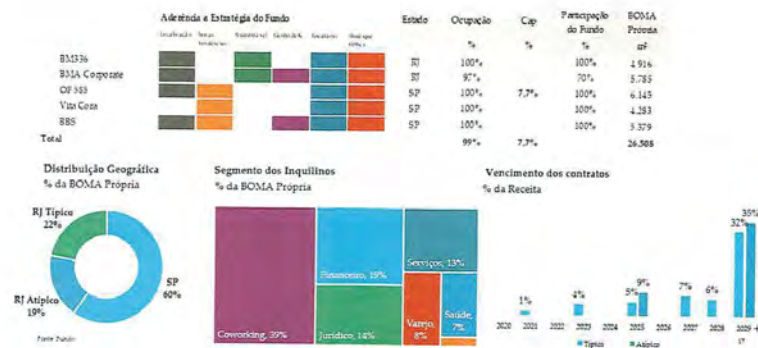
O saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 20,4 milhões, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

Caso este cenário se concretize, a visão consolidada do portfólio do Fundo corresponderá à ilustração abaixo:

Estudo de Viabilidade

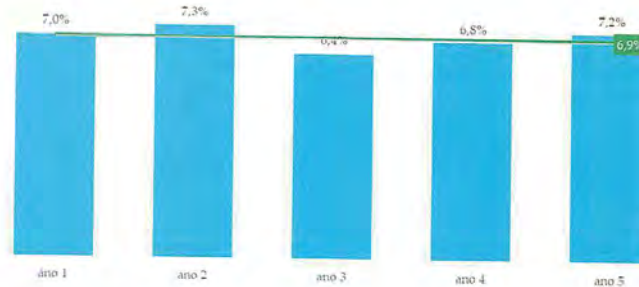
4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019



Ativo	Localização	Principais Locatários	Taxa de Ocupação	Participação do Imóvel a ser adquirida	ABL do Fundo (m²)
BM 336	Rio de Janeiro	Vinci Partners, Austral e TGB	100%	100%	4.916
BMA Corporate	Rio de Janeiro	BMA Advogados e CSSJ	97%	70%	5.785
OF 585	São Paulo	WeWork e Lojas Renner	100%	100%	6.145
Vita Corá	São Paulo	WeWork	100%	66,4%	4.283
BBS	São Paulo	CO.W e DHL	100%	100%	5.379

Rendimento Gerado Anualizado



Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

Fluxo de Caixa

A seguir apresentamos o fluxo de caixa anual do cenário base analisado. As informações são demonstradas com base na cota do valor da Emissão de R\$ 63,50.

Valores em Milhões	ano 0	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	ano 6	ano 7	ano 8	ano 9	ano 10
Fontes e Usos											
PL inicial	97,14										
Receitas da Oferta	170,00										
Custos da Oferta	(71,87)										
Aquisições	(37,14)										
Capex		(8,39)	(8,33)	(8,30)	(8,31)	(8,32)	(8,33)	(8,34)	(8,35)	(8,36)	(8,37)
Resultado Caixa do Fundo Consolidado											
Receita Operacional (prelúdio anual e receitas ativas)	42,93	41,56	40,09	38,96	38,46	37,81	37,06	36,21	35,26	34,27	33,24
Custos do Fundo	(1,78)	(1,56)	(1,78)	(1,78)	(1,78)	(1,78)	(1,78)	(1,78)	(1,78)	(1,78)	(1,78)
Receita Financeira	0,73	0,68	0,26	0,00							
Despesas Financeiras			(7,84)	(7,58)	(7,62)	(5,10)					
Resultado Caixa Geral	37,46	39,20	31,55	36,74	36,42	40,44	43,79	44,86	47,71	48,53	
% do Resultado do Fundo (Resultado Caixa Geral / Valor Residual)	1,00	1,00	0,42	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Resultados Distribuídos	37,46	37,39	35,62	24,70	17,84	20,42	43,19	43,34	47,16	47,98	
Fluxo de Caixa da 4a. Emissão (R\$/cota)											
Receitas da Oferta	(63,50)										
Resultados Distribuídos		4,43	4,42	4,21	2,92	2,11	2,41	4,11	5,36	5,58	5,67
Valor Residual											100,00
Total	(63,50)	4,43	4,42	6,23	2,92	2,11	2,41	4,11	5,36	5,58	105,67
TIR (Anual)											

Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 6,9% na média dos primeiros 5 anos. Para o investidor que adquirir cotas da Emissão ao preço base de emissão, a TIR anual prevista para o período de 10 anos é de aproximadamente 10,10%. **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.**

Cenário II – Captação do Volume Mínimo

i. Aproximadamente **R\$ 256 milhões** serão destinados à: aquisição de 100% das quotas da Braquiária que por sua vez detém os 34,3656367653840% remanescentes do **BM336**; à aquisição 100% das ações da Carbonara, que, por sua vez, detém 70% do imóvel **BMA Corporate**, conforme aprovado na AGC e 100% do **OF585**. Aproximadamente **R\$ 75,7 milhões** referentes a tais aquisições serão realizados a prazo.

Para este cenário, foi considerado um fluxo de pagamentos em 10 anos corrigidos por IPCA + 6,0% com carência apenas de principal.

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

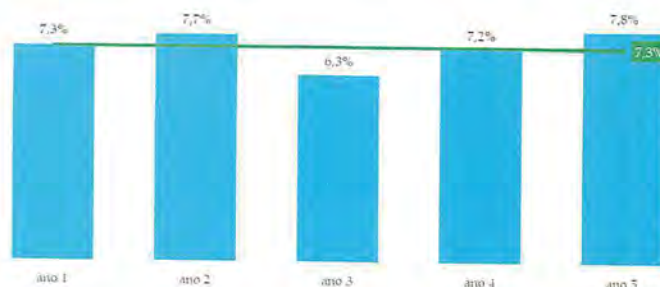
SETEMBRO 2019

ii. Aproximadamente **R\$ 53,5 milhões** serão utilizados para quitar a alavancagem atualmente existente na Carbonara e reduzir o saldo a pagar referente as parcelas a prazo de aquisição do BM 336; e

Os custos da Oferta são estimados em aproximadamente R\$ 9,1 milhões e o restante dos recursos que totalizam aproximadamente R\$ 16,2 milhões serão reserva de caixa para eventuais necessidades do Fundo.

Ativo	Localização	Principais Locatários	Taxa de Ocupação	Participação do Imóvel a ser adquirida (m²)	ABR do Fundo
BM 336	Rio de Janeiro	Vinci Partners, Austral e TGB	100%	100%	4.916
BMA Corporate	Rio de Janeiro	BMA Advogados e CSSJ	97%	70%	5.785
OF 585	São Paulo	WeWork e Lojas Renner	100%	100%	6.145

Rendimento Gerado Anualizado



Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 7,3% na média dos primeiros 5 anos. **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.**

Cenário III – Captação do Valor Base da Oferta e do Lote Adicional (R\$ 564 milhões)

Neste cenário, o Fundo direcionará os recursos decorrentes da Oferta e da Emissão para as destinações descritas no Cenário I, conforme indicado nas páginas [75] a [77] desta seção “Destinação de Recursos” e, adicionalmente, aplicará, aproximadamente, **R\$ 97 milhões** na aquisição de outros ativos imobiliários, ainda não definidos, e que deverão possuir um *cap rate*

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

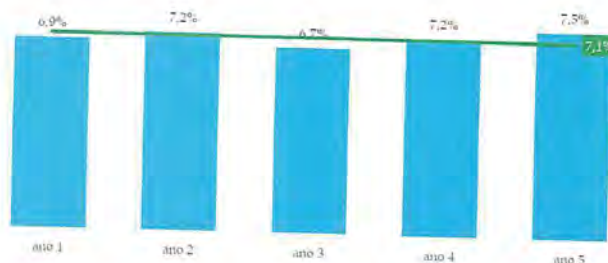
SETEMBRO 2019

de entrada de 7,9%. De forma que o Fundo passará a deter as seguintes participações imobiliárias:

Ativo	Localização	Principais Locatários	Taxa de Ocupação	Participação do Imóvel a ser adquirida	Área do Fundo (m²)
BM 336	Rio de Janeiro	Vinci Partners, Austral e TGB	100%	100%	4.916
BMA Corporate	Rio de Janeiro	BMA Advogados e CSSJ	97%	70%	5.785
OF 585	São Paulo	WeWork e Lojas Renner	100%	100%	6.145
Vila Corá	São Paulo	WeWork	100%	100%	4.283
BBS	São Paulo	CO.W e DHL	100%	100%	5.379
Outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s)	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado

¹Um ou mais Ativos Imobiliários indeterminados a serem selecionados pelo Gestor de acordo com a política de investimentos do Fundo

Rendimento Gerado Anualizado



Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 7,1% na média dos primeiros 5 anos. **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.**

Para fins do disposto acima, o Fundo investirá na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Novas Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos ativos, repetindo-se este processo conforme ordem de prioridade acima até que seja atingido o montante total de Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo seguinte na ordem de prioridade poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor e de acordo com a política de investimentos do Fundo.

Estudo de Viabilidade

4ª Emissão VINO11

SETEMBRO 2019

Pipeline

O Fundo possui atualmente 11 ativos no pipeline, totalizando investimentos de mais de R\$ 770 milhões.

Ativo	Localização	País	Estado	Cidade	Valor (R\$ mil)	% Investida	Valor (R\$ mil)
Ativo 1	SP	São Paulo			57,2	100,0%	57,2
Ativo 2	SP	São Paulo			56,9	100,0%	56,9
Ativo 3	SP	São Paulo			151,3	100,0%	151,3
Ativo 4	RJ	Rio de Janeiro			366,6	9,4%	34,4
Ativo 5	SP	São Paulo			79,2	89,0%	70,4
Ativo 6	RJ	Rio de Janeiro			731,3	20,5%	149,9
Ativo 7	SP	São Paulo			45,0	100,0%	45,0
Ativo 8	SP	São Paulo			460,9	10,0%	46,1
Ativo 9	SP	São Paulo			100,0	100,0%	100,0
Ativo 10	SP	São Paulo			221,1	21,0%	46,4
Ativo 11	SP	São Paulo			14,9	100,0%	14,9

São Paulo, 25 de setembro de 2019

Augusto

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Nome:

Cargo:

Augusto Cesar Ferreira Reis
Procurador

Nome:

Cargo:

Leandro Bousquet Viana
Director



Rio de Janeiro
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

Recife
55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 559 8000
535 Madison Avenue - 37th Floor
10022 New York - NY

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)