

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 17.554.274/0001-25

administrado pela

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

CNPJ/ME 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/ME nº 13.838.015/0001-75
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Rio de Janeiro/RJ

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$ 400.000.030,70

(quatrocentos milhões, trinta reais e setenta centavos)

Código ISIN: BRVISCCTF005

Código de Negociação na B3: VISC11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Shopping Centers
REGISTRO DA OFERTA Nº CVM/SRE/RFI/2019/066, em 13 de dezembro de 2019

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



PROPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DO VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 17.554.274/0001-25

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

CNPJ/MF 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/MF nº 13.838.015/0001-75

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

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$ 400.000.030,70

(quatrocentos milhões, trinta reais e setenta centavos)

Código ISIN: BRVISCCTF005

Código de Negociação na B3: VISC11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Shopping Centers

Registro da Oferta Nº CVM/SRE/RFI/2019/066, em 13 de dezembro de 2019



O VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") administrado 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/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), está realizando sua 6ª (sexta) emissão ("Emissão" ou "Emissão") de, inicialmente, até 3.286.771 (três milhões, duzentas e oitenta e seis mil, setecentas e setenta e duas) cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 400.000.030,70 (quatrocentos milhões, trinta reais e setenta centavos), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definidas neste Prospecto) eventualmente emitidas, a ser realizadas 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 ("Oferta").

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 da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78, ("Coordenador Líder"), sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), com a participação das seguintes instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (conforme definidos neste Prospecto): (i) AGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) BANCO ANDRE BANK (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.795.256/0001-69; (iii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04; (iv) BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.308.294/0001-45; (v) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; (vi) ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.048.783/0001-00; (vii) EASYINVEST - TITULO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79; (viii) FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 63.062.749/0001-83; (ix) GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15; (x) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.852.684/0001-82; (xi) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 82.588.380/0001-18; (xii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17; (xiii) HCOMMICOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50; (xiv) ICAF DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.105.360/0001-22; (xv) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46; (xvi) ITAU CORRETORA VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.104.353/0001-84; (xvii) LEROSA S.A. CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.973.863/0001-30; (xviii) MIRA ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38; (xix) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01; (xx) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08; (xxi) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.267.785/0001-79; (xxii) NOVAVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.060.029/0001-71; (xxiii) ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.293.225/0001-025; (xxiv) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20; (xxv) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54; (xxvi) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.000/0001-76; e (xxvii) SOCIPOX SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Corretoras Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

Table with 4 columns: OFERTA, VALOR DA NOVA COTA (R\$), TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$), TOTAL (R\$). Row 1: Por Cota da 6ª Emissão, 121,70, 4,80, 126,50. Row 2: Volume Total*, 400.000.030,70, 15.777.671,17, 415.777.701,87.

* Sem considerar as Novas Cotas Adicionais. ** Valor da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). *** Valor em reais da Taxa de Distribuição Primária. **** Valor em reais equivalente ao somatório do Valor da Nova Cota e da Taxa de Distribuição Primária.

Observado os termos e condições estabelecidos no Capítulo VII, Item 7.5 do Regulamento, será devida pelas Cotas e Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definido neste Prospecto), a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,94% (três inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R\$ 4,80 (quatro reais e oitenta centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro de distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3; (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; e (f) outros relacionados à apresentação a potenciais investidores (roadshow); e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no Item 7.5 acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade, mínima de, duas (duzentas e seis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.970,20 (vinte e cinco mil, setenta reais e vinte centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 26.059,07 (vinte e seis mil, cinquenta e nove reais e sete centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo"). O investimento mínimo não é aplicável às Cotas quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) ou do Direito de Subscrição de Sobras.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observada o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas ("Procedimento de Alocação"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). O investimento nas Novas Cotas por investidores 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 112 deste Prospecto.

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 657.354 (seiscentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas adicionais, equivalentes a até R\$ 79.999.981,80 (setenta e nove milhões, noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e oitenta centavos), ("Novas Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta às Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

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 haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 657.355 (seiscentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 80.000.103,50 (oitenta milhões, cento e três reais e cinquenta centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"). Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Características das Novas Cotas, a Emissão e a Oferta - Distribuição Parcial", na página 78 deste Prospecto.

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Vinci Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 31 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de janeiro de 2013, sob o nº 1308522 ("Instrumento de Constituição"). O Fundo encontra-se em funcionamento desde 16 de agosto de 2013, e é regido pelo "Regulamento do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII" datado de 17 de dezembro de 2019, ("Regulamento"), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.666, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.666/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão e a Oferta, observada o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, e o Direito de Subscrição de Sobras, o Valor da Nova Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador, sob recomendação do Gestor, por meio do "Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", em 29 de novembro de 2019 ("Ato do Administrador").

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em empreendimentos imobiliários consistentes de shopping centers, lojas corporativas, centros de compras, lojas de departamento, entre outros ("Imóveis"), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento direto em Imóveis comerciais. O Fundo não tem como objetivo a geração de ganho de capital. 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, expansões 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 23 deste Prospecto.

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, observando o disposto no Regulamento. O Fundo é gerido ativamente pela VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001-75 ("Gestor"), habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, observado disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 12 de março de 2014, conforme aditado em 02 de junho de 2017, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), e no Regulamento. 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 operacionados junto à B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Será admissível o recebimento de pedidos de subscrição das Novas Cotas, a partir do dia 13 de janeiro de 2020 (inclusive), para subscrição das Novas Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo mercado após o início do período de distribuição, nos termos estabelecidos no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto. O pedido de registro da Oferta foi requerido junto a CVM em 29 de novembro de 2019. A Oferta foi registrada na CVM em 13 de dezembro de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/066, 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, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente desde 23 de maio de 2019 ("Código ANBIMA") e do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", vigente desde 03 de junho de 2019 ("Código ANBIMA de Ofertas").

O FUNDO FOI REGISTRADO EM 07 DE AGOSTO DE 2013 NA CVM SOB O CÓDIGO 290-9. 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 Novas Cotas e à oscilação de suas cotas em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu 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 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita o investidor a perdas patrimoniais e a riscos, decorrentes da baixa liquidez das Novas Cotas, a 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 95 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais 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. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 95 A 115 DESTE PROPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUÊ DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO. ESTE PROPECTO 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, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO 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, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGG. O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE PROPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, DO CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM, O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DAS DEMÁIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundo, administrado pela B3, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 62 deste Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 62 deste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	2
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	20
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	21
SUMÁRIO DO FUNDO	23
Visão Geral do Fundo	23
Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo.....	23
Público Alvo.....	24
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor	24
Taxa de Administração.....	24
Distribuição de Resultados	25
Assembleia Geral de Cotistas.....	25
Emissão de Novas Cotas.....	25
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	26
Da administração do Fundo	26
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	26
Despesas e encargos do Fundo	26
Divulgação de Informações.....	26
Seguros.....	26
Da Utilização dos Recursos do Fundo	27
Demonstrações financeiras.....	27
Propriedade Fiduciária	27
Liquidação do Fundo	27
Desdobramento das Cotas.....	27
O Desempenho do Fundo na B3	27
Histórico de Aquisições e Portfólio do Fundo.....	28
Descrição dos Imóveis do Fundo	30
Diversificação por Imóvel.....	34
Ônus e gravames.....	34
Contrato de Co-Investimento	35
Apuração do Valor dos Ativos do Fundo.....	35
Histórico de Transações de Shopping Centers.....	36
Evolução da ABL Própria do Fundo	36
Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira	36
Principais Fatores de Risco do Fundo	37
SUMÁRIO DA OFERTA.....	38
PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....	54
GESTOR	54
Breve Histórico do Gestor	54
Diferenciais da Gestão da Vinci.....	55

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE	55
Breve Histórico do Administrador.....	55
Sumário da Experiência Profissional do Administrador.....	55
COORDENADOR LÍDER	55
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos	56
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	57
Tributação dos Cotistas.....	57
Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros	58
Tributação do Fundo	58
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE	60
Administrador	60
Gestor.....	60
Coordenador Líder	60
Assessor Legal do Coordenador Líder	61
Assessor Legal do Administrador e do Gestor	61
Escrivador.....	61
Auditor Independente.....	61
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	62
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03	62
Informações Adicionais.....	62
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS.....	64
Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta	64
Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta	64
Valor Histórico de Negociação das Cotas.....	65
Autorização	66
Fundo	66
Número da Emissão	66
Volume Total da Oferta.....	66
Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta	67
Novas Cotas Adicionais	67
Valor da Nova Cota.....	67
Taxa de Distribuição Primária.....	67
Taxa de Saída.....	67
Taxa de Performance	68
Investimento Mínimo.....	68
Data de Emissão	68
Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas.....	68
Colocação e Procedimento de Distribuição	68
Público Alvo da Oferta	68

Pessoas Vinculadas	69
Procedimento de Alocação	69
Direito de Preferência	69
Direito de Subscrição de Sobras.....	71
Plano de Distribuição	72
Oferta Institucional	74
Critério de Alocação da Oferta Institucional.....	75
Oferta Não Institucional.....	76
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	77
Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional	78
Distribuição Parcial.....	78
Prazo de Colocação	79
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas.....	80
Procedimento de Alocação	80
Liquidação Financeira.....	80
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	81
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	81
Formador de Mercado	82
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	84
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	85
Regime de Colocação	85
Comissionamento	85
Condições Precedentes.....	86
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição	88
Data de Liquidação.....	89
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO	89
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	91
Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder	91
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder.....	91
Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder.....	92
Relacionamento entre o Administrador (Custodiante) e o Coordenador Líder.....	92
Conflito de Interesses	92
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	93
FATORES DE RISCO	95
Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico.....	95
Fatores de Riscos Relacionados ao Fundo	99
Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas.....	112

ANEXOS.....	117
ANEXO I – Instrumento de Constituição do Fundo.....	119
ANEXO II – Ato do Administrador	161
ANEXO III – Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo	167
ANEXO IV – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	207
ANEXO V – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	211
ANEXO VI – Estudo de Viabilidade	215
ANEXO VII - Informe Anual.....	237

DEFINIÇÕES

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

“1ª Emissão”

Primeira emissão de Cotas, encerrada em 25 de julho 2013, por meio da qual foram ofertadas 50.000 (cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, tendo sido subscritas 50.000 (cinquenta mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por um único investidor, 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

“2ª Emissão”

Segunda emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 29 de setembro de 2015, por meio da qual foram ofertadas 40.000 (quarenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, tendo sido subscritas 28.000 (vinte e oito mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por 7 (sete) investidores, 25.977 (vinte e cinco mil e novecentos e setenta e sete) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 25.977.000,00 (vinte e cinco milhões e novecentos e setenta e sete mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

“3ª Emissão”

Terceira emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 31 de outubro de 2017, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, tendo sido 2.302.555 (dois milhões e trezentos e duas mil e quinhentos e cinquenta e cinco) Cotas subscritas e efetivamente integralizadas, por 4.483 (quatro mil e quatrocentos e oitenta e três) investidores, atingindo o montante total de R\$ 230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

“4ª Emissão”

Quarta emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 27 de abril de 2018, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 3.663.366 (três milhões, seiscentas e sessenta e três mil, trezentas e sessenta e seis) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 101,00 (cento e um reais) cada, tendo sido 4.945.543 (quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e três) Cotas subscritas e efetivamente integralizadas, por 12.388 (doze mil, trezentos e oitenta e oito) investidores, atingindo o montante total de R\$ 499.499.843,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e quatrocentos e noventa e nove mil e oitocentos e quarenta e três reais).

“5ª Emissão”	Quinta emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 11 de setembro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 2.671.756 (dois milhões seiscentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e seis) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 104,80 (cento e quatro reais e oitenta centavos) cada, tendo sido 2.166.294 (dois milhões cento e sessenta e seis mil e duzentas e noventa e quatro) Cotas subscritas e efetivamente integralizadas, atingindo o montante total de R\$ 227.027.611,20 (duzentos e vinte sete milhões, vinte e sete mil e seiscentos e onze reais e vinte centavos), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.
“ABRASCE”	Associação Brasileira de Shopping Centers.
“ABC” ou “Área Bruta Comercial”	Corresponde ao somatório de todas as áreas comerciais de um shopping center, ou seja, a ABL somada às áreas comerciais de propriedade de terceiros (lojas vendidas).
“ABL” ou “Área Bruta Locável”	Soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.
“ABL Própria” ou “ABL Fundo”	ABL dos Imóveis de titularidade do Fundo, ponderada pela participação do Fundo nos Imóveis.
“Administrador” e “Custodiante”	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
“Administradores de Shoppings”	Empresas responsáveis pela administração e comercialização de <i>shopping centers</i> .
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será 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 Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, o qual será 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 Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow e/ou one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores.
“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 estejam aplicadas 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; (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 cotas 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”

O “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado pelo

Administrador em 29 de novembro de 2019, sob recomendação do Gestor, por meio do qual foi aprovada a Emissão e a Oferta.

“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BR GAAP”	Princípios Contábeis Geralmente Aceitos no Brasil, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, regulamentadas através do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil.
“CAGR”	Taxa de crescimento anual composta
“Cap Rate”	É o percentual que representa a renda anual dos Imóveis sobre o valor de mercado dos mesmos.
“Capital Autorizado”	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
“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/ME”	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 desde 23 de maio de 2019.
“Código ANBIMA de Ofertas”	“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, vigente desde 03 de junho de 2019.
“Comissionamento”	Remuneração devida ao Coordenador Líder 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 85 deste Prospecto.
“Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência”	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Sobras remanescentes que serão colocadas para os Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso.

<p>“Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras”</p>	<p>Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que será colocada para pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.</p>
<p>“Contrato de Distribuição”</p>	<p><i>“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 29 de novembro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder.</i></p>
<p>“Contrato de Formador de Mercado”</p>	<p>“Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado”, a qual foi convertida automaticamente em contrato, celebrada, em 25 de agosto de 2017, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Formador de Mercado.</p>
<p>“Contrato de Gestão”</p>	<p>“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado em 12 de março de 2014, conforme aditado em 02 de junho de 2017, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.</p>
<p>“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”</p>	<p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.</p>
<p>“Corretoras Consorciadas”</p>	<p>As seguintes 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: (i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (iii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iv) BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45; (v) CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04; (vi) ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.048.783/0001-00; (vii) EASYINVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (viii) FATOR S.A. CORRETORA DE</p>

VALORES, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 63.062.749/0001-83; **(ix) GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.816.451/0001-15; **(x) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; **(xi) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; **(xii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(xiii) H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50; **(xiv) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; **(xv) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(xvi) ITAÚ CORRETORA VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(xvii) LEROSA S.A. CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.973.863/0001-30; **(xviii) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xix) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(xx) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **(xxi) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; **(xxii) NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; **(xxiii) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225.0001/25; **(xxiv) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20; **(xxv) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; **(xxvi) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; e **(xxvii) SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40.

“Cotas”

Cotas de emissão do Fundo.

“Cotistas”

Os titulares das Cotas.

“CRI”

Certificados de recebíveis imobiliários.

“CRI FII Vinci”

Em conjunto, (i) os certificados de recebíveis imobiliários da 14ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A. (“CRI Ápice”), (ii) os certificados de recebíveis imobiliários da 53ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI Habitasec”), e (iii) os certificados de recebíveis imobiliários da 301ª série da 2ª emissão da CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização (“CRI CIBRASEC”), dos quais o Fundo é o devedor.

“Critério de Alocação da Oferta Institucional”

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”

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

“Data de Início do Período do Direito de Preferência”	5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Aviso ao Mercado, inclusive.
“Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras”	1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, inclusive.
“Data de Liquidação da Oferta”	Data da liquidação física e financeira da Oferta que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 84 deste Prospecto.
“Data de Liquidação do Direito de Preferência”	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período do Direito de Preferência.
“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras”	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras correspondente ao 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras, inclusive.
“DDA”	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
“Despesas Extraordinárias”	O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais 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, de esporte e de lazer; (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, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
“Direito de Preferência”	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do item 15.7.3 do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Aviso ao Mercado, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
“Direito de Subscrição de Sobras”	O direito de subscrição das Sobras conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência ou cessionários do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou cessionário terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado

	no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.
“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 atingido o Montante Mínimo da Oferta.
“Emissão”	A presente 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas do Fundo.
“Escriturador”	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,31827368796, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Aviso ao Mercado, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
“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 SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.
“Gestor”	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/ME 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 consistentes de <i>shopping centers</i> e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , dentre outros.
“Instituições Financeiras Autorizadas”	Instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN
“Instituições Participantes da Oferta”	O Coordenador Líder e as Corretoras 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 476/09”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 494/11”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
“Instrução CVM nº 505/11”	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 516/11”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
“Instrução CVM nº 571/15”	Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.
“Instrumento de Constituição”	“Instrumento Particular de Constituição do Vinci Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, datado de 31 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de janeiro de 2013, sob o nº 1306523.
“Investidores”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“Investidores Institucionais”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam, (a) 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, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.008,90 (um milhão, oito reais e noventa centavos), que equivale à quantidade de 8.217 (oito mil, duzentas e dezessete) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
“Investidores Não Institucionais”	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.
“Investimento Mínimo”	206 (duzentas e seis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.070,20 (vinte e cinco mil, setenta reais e vinte centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 26.059,07 (vinte e seis mil, cinquenta e nove reais e sete centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.

“Investimentos Temporários”	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
“IPCA”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
“LCI”	Letras de crédito imobiliário.
“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 9.779/99”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei nº 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei nº 12.024/09”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Lei do Inquilinato”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“LH”	Letras hipotecárias.
“Mall”	Áreas comuns do shopping center (corredores) locadas para a colocação de stands, quiosques e similares
“Mídia”	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
“Mix de Lojas”	Plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas pelo Shopping Center, de modo a gerar conveniência lucrativa para os lojistas e para os proprietários de Shopping Centers.
“Montante Mínimo da Oferta”	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 657.355 (seiscentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 80.000.103,50 (oitenta milhões, cento e três reais e cinquenta centavos).
“NOI”	Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, <i>Net Operating Income</i> , representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas, aportes condominiais e estacionamento.
“NOI Caixa”	É o NOI apurado no regime de caixa, ou seja, incluindo todos os efeitos que interferem no resultado que é distribuído periodicamente aos proprietários dos Imóveis.
“NOI Competência”	É o NOI apurado no regime de competência atendendo aos critérios contábeis que podem não representar o NOI distribuído aos proprietários dos Imóveis.
“Novas Cotas Adicionais”	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 657.354 (seiscentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R\$ 79.999.981,80 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e oitenta centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, 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.

“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 – Oferta Institucional” na página 74 deste Prospecto.
“Oferta Não Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Oferta Não Institucional” na página 76 deste Prospecto.
“Pedido de Subscrição”	Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
“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.
“Período de Subscrição”	Período que se iniciará em 13 de janeiro de 2019 (inclusive) e se encerrará em 24 de janeiro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores irão realizar suas intenções de investimento.
“Período do Direito de Preferência”	Período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Preferência” na página 69 deste Prospecto.
“Período do Direito de Subscrição de Sobras”	Período em que os Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência ou os cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Subscrição de Sobras, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Subscrição de Sobras” na página 71 deste Prospecto.

“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 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 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, e/ou 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.

“Plano de Distribuição”

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos termos previstos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Plano de Distribuição” na página 72 deste Prospecto.

“Procedimento de Alocação”

O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, 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 Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas.
“Prospecto(s)”	Em conjunto ou indistintamente, o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo.
“Prospecto Definitivo”	O presente Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“Prospecto Preliminar”	O Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“Real”, “reais” ou “R\$”	Moeda oficial corrente no Brasil.
“Regulamento”	O “Regulamento do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, vigente e consolidado, constante do Anexo III ao presente Prospecto.
“Same store sales” ou “SSS”	Comparativo das Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.
“Same store rent” ou “SSR”	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.
“Sobras”	As Novas Cotas remanescentes após o Período do Direito de Preferência, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.
“Valor da Nova Cota”	R\$ 121,70 (cento e vinte e um reais e setenta centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 126,50 (cento e vinte e seis reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
“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.
“Volume Total da Oferta”	Inicialmente, até R\$ 400.000.030,70 (quatrocentos milhões, trinta reais e setenta centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
“Taxa de Administração”	O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) 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.

Adicionalmente, conforme Fato Relevante divulgado em 29 de novembro de 2019, **em caso de conclusão da Oferta, com a efetiva distribuição das Novas Cotas objeto da Emissão**, o Gestor assumiu o compromisso voluntário de reduzir a sua parcela da Taxa de Administração a que faz jus em razão da gestão da carteira do Fundo, e, com isso, a Taxa de Administração passará a incidir de acordo com as seguintes alíquotas regressivas, a partir do mês subsequente ao do encerramento da Oferta:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até o valor de R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 até R\$ 2.000.000.000,00	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000.000,00	1,05% a.a.

Os percentuais acima indicados serão cobrados de forma regressiva, ou seja, caso, exemplificativamente, o Valor de Mercado do Fundo seja de R\$ 1.500.000.000,00, sobre o valor de R\$ 1.000.000.000,00 será aplicada a Taxa de Administração de 1,35% a.a. e sobre a parcela excedente, de R\$ 500.000.000,00 será cobrada a Taxa de Administração de 1,20% a.a., e assim sucessivamente.

"Taxa de Distribuição Primária"

Observado os termos e condições estabelecidos no item 7.5 do Regulamento, será devida pelos Cotistas e Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,94% (três inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R\$ 4,80 (quatro reais e oitenta centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o

Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

“Taxa de Vacância”

ABL no shopping disponível para ser alugada.

“Taxa de Ocupação”

ABL do shopping subtraída de sua ABL vaga (100% – Taxa de Vacância).

“Vendas”

Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings.

“Vinci Partners”

VINCI PARTNERS INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336 (parte), Leblon, CEP 22431-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11073015000104.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

- **ADMINISTRADOR:**

<https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers&lang=pt> (neste website, acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 95 A 115 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 95 deste Prospecto.

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 aos *shopping centers*;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 95 deste Prospecto.

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.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto 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.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 95 a 115 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder 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 podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DO FUNDO

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto 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, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 95 a 115 deste Prospecto, 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 Nova Cotas.

Visão Geral do Fundo

O Vinci Shopping Centers FII é um fundo de investimento imobiliário constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição, datado de 31 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de janeiro de 2013, sob o nº 1306523, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e que tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, sendo regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo encontra-se em funcionamento desde 16 de agosto de 2013. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO”.** O Fundo é gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., sociedade controlada pela Vinci Partners, esta última foi formada em 2009 e é uma plataforma independente líder no Brasil de investimentos alternativos gerindo fundos de *Real Estate*, *Private Equity*, Infraestrutura, Crédito, Ações e Multimercados. Com escritórios próprios no Rio de Janeiro, em São Paulo e em Nova York, a Vinci Partners é composta por cerca de 200 profissionais, sendo 29 sócios, e tem aproximadamente R\$ 30 bilhões sob gestão.

Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo tem patrimônio líquido de R\$ 1.070.883.841,70, na data base de 31 de outubro de 2019. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos preponderantemente em Imóveis, 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 Ativos Imobiliários, que estejam localizados em todo o território brasileiro. 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 tem uma estratégia de crescimento focada em aquisições de imóveis prontos e não pretende investir em projetos *greenfield*, embora possa realizar reformas, expansões ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas 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. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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.

Nos termos do item 14.1 do Regulamento, o Administrador convocará uma Assembleia Geral para aprovar os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia, não podendo votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas

ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários e outros fatores de risco relacionados ao Fundo, à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas descritos na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 95 a 115 deste Prospecto, 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 Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. **A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO CONSTITUI 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. PARA INFORMAÇÕES ACERCA DA TRIBUTAÇÃO DOS POTENCIAIS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS PELO FUNDO, VIDE ITEM “TRATAMENTO TRIBUTÁRIO - TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 58 DESTE PROSPECTO.**

Público Alvo

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

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: <https://www.vincipartners.com/Home/informacoes>.

Taxa de Administração

O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) 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. 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 no Regulamento e na regulamentação vigente.

Adicionalmente, conforme Fato Relevante divulgado em 29 de novembro de 2019, **em caso de conclusão da Oferta, com a efetiva distribuição das Novas Cotas objeto da Emissão**, o Gestor assumiu o compromisso voluntário de reduzir a sua parcela da Taxa de Administração a que faz jus em razão da gestão da carteira do Fundo, e, com isso, a Taxa de Administração passará a incidir de acordo com as seguintes alíquotas regressivas, a partir do mês subsequente ao do encerramento da Oferta:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até o valor de R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 até R\$ 2.000.000.000,00	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000.000,00	1,05% a.a.

Os percentuais acima indicados serão cobrados de forma regressiva, ou seja, caso, exemplificativamente, o Valor de Mercado do Fundo seja de R\$ 1.500.000.000,00, sobre o valor de R\$ 1.000.000.000,00 será aplicada a Taxa de Administração de 1,35% a.a. e sobre a parcela excedente, de R\$ 500.000.000,00 será cobrada a Taxa de Administração de 1,20% a.a., e assim sucessivamente.

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. 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.

Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre (i) a Taxa de Administração, e (ii) a remuneração devida ao Administrador descrita na tabela abaixo e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo:

Patrimônio Líquido (R\$ Milhões) ⁽¹⁾	Percentual do Valor de Mercado do Fundo ⁽²⁾	Valor mínimo mensal a ser pago ao Administrador ⁽³⁾
Até 500	0,15% a.a.	R\$ 10.000,00
De 501 a 800	0,12% a.a.	
De 801 a 1.500	0,10% a.a.	
De 1.501 a 2.500	0,09% a.a.	
Acima de 2.500	0,08% a.a.	

⁽¹⁾ Considerando os fundos investimento geridos e/ou indicados pelo Gestor e administrados pelo Administrador;

⁽²⁾ Na data deste Prospecto, a remuneração devida ao Administrador corresponde ao percentual de 0,10% ao ano;

⁽³⁾ Valor a ser corrigido monetariamente na forma do Contrato de Gestão.

Tendo em vista que, no âmbito da 3ª Emissão, o Gestor assumiu o compromisso de, caso a oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão fosse concluída com captação de um montante entre R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), não receber integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, nos termos do prospecto definitivo da oferta pública das Cotas da 3ª Emissão, e, considerando que a captação no âmbito da referida 3ª Emissão foi de R\$230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), o Gestor, no período entre janeiro de 2018 e dezembro de 2019, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$ 0,6042 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,25 por cota), observado que: **(a)** ao final de 2018 e de 2019, caso **(i)** os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos sejam superiores a R\$ 7,25 por cota e **(ii)** o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,25; ou **(b)** ao final de 2018 e de 2019, caso **(i)** os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos sejam inferiores a R\$ 7,25 e **(ii)** o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,25.

A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido. **OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

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 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 Capítulo XXI do Regulamento, constante do Anexo III deste Prospecto.**

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no item 24.1 do Regulamento.

Emissão de Novas 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 do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais). Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.7.2 do Regulamento, 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.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta terão as mesmas vantagens e características das Cotas já emitidas pelo Fundo, nos termos do Regulamento. As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo 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.

Da administração do Fundo

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 pelo Regulamento do Fundo, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento, entretanto, 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 do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo. 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 de Cotistas ou caso o Gestor comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas 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. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens do Capítulo X do Regulamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral de Cotistas, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral de Cotistas. Nesta hipótese, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo acima indicado, o que ocorrer primeiro.

Despesas e encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM nº 472/08. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador. **Para mais esclarecimentos a respeito dos encargos do Fundo, consulte o “Capítulo XIX – Encargos” do Regulamento.**

Divulgação de Informações

O Administrador publicará as informações especificadas no “Capítulo XX – Política de Divulgação de Informações” do Regulamento, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.brlltrust.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. **Para mais informações a respeito da divulgação de informações do Fundo, consulte o “Capítulo XX - Política de Divulgação de Informações” do Regulamento do Fundo.**

Seguros

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Gestor, que os seguros contratados para os Imóveis são necessários e suficientes para a preservação dos Imóveis atualmente pertencentes ao patrimônio do Fundo.

Da Utilização dos Recursos do Fundo

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas nos Imóveis, Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros, conforme aplicável. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Demonstrações financeiras

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM. Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como em seu site www.britrust.com.br.

Propriedade Fiduciária

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 Investimentos do Fundo, obedecendo as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo. 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. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Exceto na ocorrência do evento previsto no subitem 21.5.1 do Regulamento, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral de Cotistas; (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 no Regulamento.

Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas aqueles previstos no item 26.2. do Regulamento.

Desdobramento das Cotas

No dia 12 de maio de 2017, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral aprovaram o desdobramento das Cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1 (uma) cota para 14 (quatorze) novas cotas, de forma que, após o desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 14 (quatorze) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

O Desempenho do Fundo na B3

O gráfico a seguir apresenta a rentabilidade do Fundo na B3 levando em consideração a evolução no valor de mercado das Cotas a partir do IPO do Fundo e adicionando os rendimentos distribuídos no período em comparação aos índices Ibovespa, IFIX e CDI:



Fonte: Reuters, informações até 21 de novembro de 2019.

Além de uma rentabilidade de 70,4% desde seu IPO, o Fundo apresentou uma volatilidade anualizada menor do que as principais companhias listadas do setor de shopping center e rentabilidade anualizada superior aos fundos imobiliários do setor, conforme pode ser visto no gráfico abaixo:



Fonte: Reuters, informações até 21 de novembro de 2019

Os dados apontados neste item referem-se a dados históricos do Fundo, não servindo como meta ou parâmetro de performance do Fundo, não configurando garantia de rentabilidade. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos e da Taxa de Distribuição Primária. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Abaixo destacamos algumas métricas de desempenho do Fundo:



Fonte: Reuters. ¹Rentabilidade líquida total do Fundo, o equivalente a variação líquida da cota e rendimentos distribuídos. ²Desde o IPO do Fundo em outubro de 2017 até a data base de 21 de novembro de 2019.

Histórico de Aquisições e Portfólio do Fundo

O Fundo tem um portfólio diversificado de Imóveis representado pela participação em 12 shopping centers, localizados em 9 estados e administrados por 7 administradoras distintas, totalizando mais de 102 mil m² de ABL própria: Prudenshopping, Shopping Granja Vianna, Shopping Iguatemi Fortaleza, Minas Shopping, Shopping Tacaruna, Ilha Plaza, Iguatemi Florianópolis, Shopping Paralela, West Shopping, Pátio Belém, Shopping Crystal e Center Shopping Rio.



Fonte: Gestor

A tabela abaixo apresenta informações do portfólio de shopping centers do Fundo:

<p>100% do <u>Prudenshopping</u></p>  <p>Localização: Presidente Prudente, SP Adm: Argo ABL Total: 32.216 m²</p>	<p>19,1% do Minas Shopping</p>  <p>Localização: Belo Horizonte, MG Adm: AD Shopping ABL Total: 43.749 m²</p>	<p>30% do Iguatemi Florianópolis</p>  <p>Localização: Florianópolis, SC Adm: Lumine ABL Total: 21.109 m²</p>	<p>13,6% do Pátio Belém</p>  <p>Localização: Belém, PA Adm: AD Shopping ABL Total: 21.648 m²</p>
<p>49% do Granja Vianna</p>  <p>Localização: Cotia, SP Adm: Saphyr ABL Total: 30.376 m²</p>	<p>10,0% do Shopping Tacaruna</p>  <p>Localização: Recife, PE Adm: Tmall ABL Total: 44.829 m²</p>	<p>11% do Shopping Paralela</p>  <p>Localização: Salvador, BA Adm: Saphyr ABL Total: 40.191 m²</p>	<p>17,5% do Shopping Crystal</p>  <p>Localização: Curitiba, PR Adm: Argo ABL Total: 15.124 m²</p>
<p>15% do Iguatemi Fortaleza</p>  <p>Localização: Fortaleza, CE Adm: SCI S.A. ABL Total: 89.988 m²</p>	<p>34,4% do Ilha Plaza</p>  <p>Localização: Rio de Janeiro, RJ Adm: Soul Malls ABL Total: 21.678 m²</p>	<p>7,5% do West Shopping</p>  <p>Localização: Rio de Janeiro, RJ Adm: Argo ABL Total: 42.390 m²</p>	<p>7,5% do Center Shopping Rio</p>  <p>Localização: Rio de Janeiro, RJ Adm: Argo ABL Total: 17.191 m²</p>

Fonte: Gestor

Aquisição do Ilha Plaza e Pátio Belém. O Fundo realizou seus primeiros investimentos em março de 2014, quando concluiu a aquisição de participação em 2 (dois) shoppings centers: 49% do Shopping Ilha Plaza, localizado no bairro da Ilha do Governador, na Cidade do Rio de Janeiro e 13,58% do Shopping Pátio Belém, localizado no centro de Belém, Pará. As aquisições representaram para o Fundo o investimento de R\$ 171.200.000,00, do qual R\$ 39.200.000,00 foi realizado à vista e R\$ 132.000.000,00 foi realizado em parcelas mensais, pelo prazo de 13 anos, corrigidas pela TR e acrescidas de juros de 9,4 ao ano.

Aquisição do segundo portfólio de shoppings. Em 2015, o Fundo celebrou um acordo de co-investimento com o IPS PB – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, atual denominação do BRL II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, por meio do qual o Fundo e o co-investidor, através de um fundo de investimento imobiliário gerido pelo Gestor, adquiriram conjuntamente um portfólio de quatro shoppings: (i) 70% do Shopping Crystal, localizado no bairro do Batel em Curitiba, Paraná; (ii) 44% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, Bahia; (iii) 30% do shopping West Shopping, localizado no bairro de Campo Grande, na Cidade do Rio de Janeiro; e (iv) 30% do Center Shopping Rio, localizado em Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro. O Fundo realizou a aquisição deste portfólio na proporção de 25% do investimento total. Com isso, o Fundo adquiriu 17,5% do Shopping Crystal, 11% do Shopping Paralela, 7,5% do West Shopping e 7,5% do Center Shopping Rio. As aquisições representaram, para o Fundo, um investimento de R\$ 100.600.000,00, do qual R\$ 28.000.000,00 foi realizado à vista e R\$ 72.600.000,00 foi realizado em parcelas mensais, pelo prazo de 14 anos, corrigidas pela TR e acrescidas de juros de 9,85% ao ano. O valor da parcela à vista foi liquidado com os recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas do Fundo. No dia 08 de abril de 2016, nos termos previstos dos instrumentos de aquisição do Shopping Crystal, o Fundo realizou o procedimento de ajuste de preço com o vendedor, resultando na redução de 18% do preço originalmente pactuado, o que equivaleu a R\$ 3,1 milhões na proporção detida pelo Fundo como consequência do valor obtido do NOI de 2015 do Shopping Crystal, em comparação com sua projeção inicialmente apresentada pelo vendedor.

Aquisição do Shopping Granja Vianna. Em dezembro de 2017, o Fundo adquiriu, 14.041.856 ações preferenciais da SPE Xangai Participações S.A., sendo a totalidade de tais ações resgatada pelo Fundo, mediante o pagamento do valor de resgate, pela companhia ao Fundo, por meio da transferência de fração correspondente a 12,5% do imóvel do Shopping Granja Vianna, localizado na Rodovia Raposo Tavares, km 23,5, Lageadinho, na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 105.843 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia – SP. A aquisição representou para o Fundo um investimento de R\$ 32 milhões de reais. Em 18 de junho de 2019, o Fundo celebrou instrumento vinculante com a HSI para aquisição indireta de participação adicional de 36,5% do Shopping Granja Vianna, ao preço de R\$ 107.675.000,00 atualizado pela variação do IPCA desde 1º de maio de 2019. A transação foi concluída em 07 de agosto de 2019, tendo sido pagos R\$ 108.700.000,00, sendo R\$ 69.856.000,00 à vista e R\$ 38.838.000,00 com recursos decorrentes da securitização de créditos imobiliários assumida pelo Fundo.

Aquisição do Shopping Tacaruna. Em 19 de setembro de 2018, o Fundo adquiriu 16,67% de participação do shopping Tacaruna de dois fundos de pensão (Celpos e Fachesf) ao preço de R\$ 81.600.000,00, sendo R\$ 41.956.000,00 referente à aquisição de participação imobiliária direta no shopping e R\$ 39.648.000,00 referente à participação através de debêntures permutáveis em participação direta, que posteriormente foram permutadas em fração imobiliária do shopping.

Aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza. Em 28 de setembro de 2018 o Fundo adquiriu 100% das ações da GIF Shopping Malls SPE I S.A. do GIF IV Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. A SPE, por sua vez, possuía 15% de participação imobiliária no Shopping Center Iguatemi Fortaleza, sendo a SPE extinta em 02 de janeiro de 2019, passando o Fundo a deter 15% de participação direta no Shopping Iguatemi Fortaleza. O valor total da aquisição foi de R\$ 185.000.000,00, pago ao vendedor da seguinte forma: (i) R\$ 148.000.000,00 pago à vista; e (ii) R\$ 37.000.000,00 a ser pago no prazo de 1 (um) ano a contar da data de aquisição, corrigido pela variação do IPCA/IBGE a partir da assinatura do contrato até a data do pagamento.

Aquisição do Minas Shopping. Em julho de 2019 o Fundo adquiriu a fração imobiliária de 19,1393% do Minas Shopping, localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais, ao preço de R\$ 137.100.000,00, passando a ter, além da propriedade e posse do imóvel, o direito ao recebimento do resultado em regime caixa do shopping.

Aquisição do Prudenshopping. No dia 08 de outubro de 2019, o Fundo adquiriu 100% do Prudenshopping, shopping regional localizado em Presidente Prudente, São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 199.710.820,19.

Aquisição do Iguatemi Florianópolis. No dia 09 de outubro de 2019, o Fundo adquiriu 30% da fração imobiliária do Shopping Iguatemi Florianópolis, localizado na capital de Santa Catarina. O valor total da aquisição foi de R\$ 110.250.000,00.

Descrição dos Imóveis do Fundo

ILHA PLAZA

Adquirido pelo Fundo em março de 2014



Inaugurado em 28 de abril de 1992, O Ilha Plaza é o único shopping da Ilha do Governador, bairro com mais de 200 mil habitantes onde se localiza o Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro, e melhor opção de lazer e consumo na região. a formação geográfica do bairro (uma ilha) permite ao shopping a dominância na região – o shopping mais próximo da ilha do governador além do Ilha Plaza é o Nova América, que fica a cerca de 13km de distância. No shopping também se encontra o único cinema da Ilha do Governador. A inauguração do cinema (Cinesystem) fez parte da última

expansão realizada no último piso do shopping, em 2009, atendendo a uma antiga demanda da população local. o shopping foi adquirido pela BR Malls em 2007, assumindo sua comercialização e administração. O Fundo adquiriu a participação de 49% do shopping, permanecendo a BR Malls como administradora e comercializadora com uma estrutura de taxas alinhada aos interesses do fundo e de seus investidores. Em 30 de julho de 2019 o Fundo celebrou compromisso de cessão de direitos aquisitivos, sob condição suspensiva, para a venda de fração de 14,6% do shopping, ao valor de R\$ 48.157, sendo a transação concluída e o valor recebido ainda dentro desse mês. Com esta transação, o Fundo, que possuía 49%, passou a deter 34,4% de participação no referido empreendimento. O Ilha Plaza passou a ser administrado pela Soul Malls em setembro de 2019 quando o antigo controlador do shopping vendeu sua participação conjuntamente com a venda parcial realizada pelo fundo. Os principais lojistas do Ilha Plaza são: Renner, Lojas Americanas, C&A, Leader, Casas Bahia, Centauro, Cinesystem.

PÁTIO BELÉM

Adquirido pelo Fundo em março de 2014



Inaugurado em 27 de outubro de 1993, o Pátio Belém foi o primeiro shopping regional da Cidade de Belém, localizado no bairro de Batista Campos, no centro da cidade. O shopping é bem atendido por transporte público e facilmente acessado por automóveis. Sua localização estratégica, na região de maior comércio da cidade, faz com que o fluxo de pessoas no shopping seja bastante elevado, atingindo uma média de 1,3 milhão de pessoas por mês. O shopping tem 21.567 m² de Área Bruta Locável e 37.908 m² de Área Bruta Comercial. O shopping é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers. Os principais lojistas do

Pátio Belém são Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, livraria Leitura e o cinema Moviecom.

SHOPPING PARALELA

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2015



Inaugurado em abril de 2009, o Shopping Paralela foi desenvolvido pela Capemisa, empresa de seguros e previdência. No início, a própria Capemisa coordenou a comercialização do shopping, o que foi alterado com a aquisição de 95% do shopping pela BR Malls em 2011, quando a esta assumiu as atividades de comercialização e administração do Shopping Paralela. Localizado em Salvador (BA), o Shopping Paralela é um shopping regional com 40.247 m² de ABL. Ele está estrategicamente localizado na área natural de expansão da cidade, entre o centro de Salvador e o aeroporto internacional, onde diversos empreendimentos residenciais estão sendo desenvolvidos. Em 2017 foi inaugurada uma estação de metrô em frente ao shopping e em setembro de 2019, foi inaugurada uma passarela fechada e climatizada que conecta a estação diretamente ao segundo piso do Shopping irrigando com maior fluxo de clientes. A área de influência do shopping é composta por famílias de alta renda, superior a R\$ 5 mil, acima da média de R\$ 3,5 mil da Cidade de Salvador. De acordo com pesquisa conduzida pelo Administrador do Shopping, 59% do público do Shopping Paralela é de classe B, principalmente na faixa etária entre 25 e 34 anos. Em dezembro de 2017 a BR Malls, que até então detinha 51% de participação do shopping e realizava a administração do mesmo, vendeu sua participação e a administração passou a ser realizada pela Saphyr. Os principais lojistas do Shopping Paralela são: Renner, Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, Le Biscuit, Fast Shop e UCI.

West Shopping

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2015



West Shopping é um shopping regional localizado na principal via comercial no coração de Campo Grande, bairro mais populoso da Cidade do Rio de Janeiro com cerca de 330 mil habitantes de acordo com o Censo 2010 do IBGE. Com um ABL superior a 40 mil m², sua localização central o faz um shopping consolidado e referência na região. O shopping tem a concorrência do Park Shopping Campo Grande, inaugurado em novembro de 2012, localizado em sua zona de influência secundária. O Park Shopping é administrado pela Multiplan, que utiliza uma estratégia agressiva de comercialização facilitada pela negociação comercial conjunta do seu portfólio, que tem reconhecida qualidade. Após mais de 5 anos da inauguração do Park Shopping, os principais efeitos de concorrentes já foram absorvidos. Apesar do momento desafiador de comercialização especialmente no período de crise de 2015 ao início de 2017, o shopping apresenta resiliência em função de sua localização central e zona de influência primária mais adensada. Sua força pôde ser comprovada ao longo dos últimos meses através da inauguração de algumas operações importantes para o *mix* do shopping e geradoras de fluxo como Detran, Kalunga e Rio Decor. Devido ao fechamento de operações "Poupa Tempo" na região, o Detran do West Shopping apresenta opções de serviços mais completas, incluindo emissão de documentação civil. Além das lojas citadas, os principais locatários do West Shopping são: Lojas Americanas, Renner, Riachuelo, Superlar, Universidade Estácio e Kinoplex. O shopping é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão "Argo", empresa administradora independente de shopping centers que gere 18 atualmente empreendimentos imobiliários.

SHOPPING CRYSTAL

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2015



O Shopping Crystal tem 14,2 mil m² de ABL e está localizado no Batel, o bairro de mais alta renda de Curitiba. Além de elevado poder aquisitivo de seus moradores, o bairro apresenta alta densidade residencial e sua proximidade com o centro da cidade garante um bom fluxo mesmo durante a semana. Até 2013, o shopping era o principal shopping classe A+ da cidade, quando o Grupo Soifer inaugurou o shopping Pátio Batel em novembro do mesmo ano, um equipamento moderno de alto padrão a 1km de distância do Shopping Crystal. O shopping com quase 30 mil m² de ABL inaugurou com o objetivo de assumir o posto de principal shopping *high-end* de Curitiba com um *mix* de lojas voltado para o mesmo público do shopping. Desde a abertura do Pátio Batel, que conta com comercialização bastante agressiva, o Shopping Crystal perdeu algumas operações que contribuíram para o aumento da vacância, especialmente as lojas de posicionamento mais elevado, como joalherias e marcas internacionais. O impacto foi bastante relevante, reduzindo o NOI do shopping em cerca de 50% nos três anos anteriores a nossa entrada. Os sócios do Shopping Crystal em 2014 decidiram que o shopping deveria se adequar à nova dinâmica de concorrência na região, se tornando mais acessível às necessidades do dia-a-dia de seus consumidores como conveniência e alimentação, aproveitando a sua localização, porte de um shopping de vizinhança e público de alta renda. Dentre as iniciativas executadas estão a abertura do primeiro restaurante Coco Bambu de Curitiba, que contou com investimento total de R\$ 3,5MM e foi inaugurado em junho de 2016, e a Americanas Express inaugurada em novembro do mesmo ano. As duas operações somadas representam 11% da ABL do shopping. O Coco Bambu, que desde a inauguração fatura uma média mensal de cerca de R\$ 2MM, colocou o shopping numa trajetória ascendente. O shopping é administrado pela Argo, empresa independente de gestão e comercialização, liderada por Hugo Matheson e Antonio Arbex (ex-diretores da BR Malls), que contam com mais de 25 anos de experiência no mercado de shopping centers e são, também, sócios do shopping, com 10% de participação no total. Além do restaurante Coco Bambu e Lojas Americanas Express anteriormente citados, os principais lojistas do Shopping Crystal são Bodytech, Espaço Itaú de Cinema e Madero Burger.

CENTER SHOPPING RIO

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2015



O Center Shopping Rio é um shopping de vizinhança com cerca de 15 mil m² de ABL, estrategicamente localizado em área de grande fluxo de pedestres em Jacarepaguá, na zona oeste do Rio de Janeiro. Inaugurado em 2001, o shopping concluiu no meio de 2015 uma pequena expansão que adicionou mais 1,8 mil m² para a ABL do shopping. Essa nova área, localizada no piso originalmente de estacionamento é voltada para o segmento de serviços e atraiu importantes operações como Academia Bodytech e Detran que são importantes geradores de fluxo de pessoas. Em agosto de 2019, o shopping adicionou mais 2 mil m² para a ABL do shopping substituindo área do estacionamento, que será utilizado por uma nova loja âncora a ser inaugurada em 2020. Além da academia Fórmula e o Detran, os principais lojistas do Center são: Renner, Lojas Americanas, Leader, Cinemark e Casas Bahia. O shopping é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão "Argo", empresa administradora independente de shopping centers que gere 18 atualmente empreendimentos imobiliários.

SHOPPING GRANJA VIANNA

Adquirido pelo Fundo em dezembro de 2017. Participação adicional adquirida em



O Shopping Granja Vianna possui aproximadamente 30.500m² de ABL e 160 lojas. Foi inaugurado em novembro de 2010 e é, portanto, o shopping mais novo do portfólio do Fundo localizado na região metropolitana de São Paulo com acesso por uma das principais rodovias da região (Rod. Raposo Tavares). O shopping tem uma forte ancoragem que inclui Riachuelo, Renner, C&A e Pernambucanas. Além disso o shopping conta ainda com uma academia Bodytech, 5 salas de cinema Multiplex das quais 2 com tecnologia 3D operada pelo Cinemark e um restaurante Outback. O competidor mais próximo encontra-se a 10km de distância e diferentemente do Granja Vianna, é focado nas classes B/C. O shopping possui ainda potencial de expansão de aproximadamente 6 mil m². A administração do shopping é realizada pela Saphyr.

SHOPPING TACARUNA

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2018. Venda parcial realizada em agosto de 2019.



Inaugurado em 29 de abril de 1997 com 180 lojas, hoje o shopping tem 269 lojas, além de serviços, lazer e um polo gastronômico, com duas Praças de Alimentação. Após a 2ª expansão do shopping inaugurada em abril de 2014, o Tacaruna apresenta 44.950 m² de ABL. O shopping realizou investimentos relevantes em revitalizações e expansões, totalizando mais de R\$ 140 milhões nos últimos 5 anos. Em abril de 2014, o shopping inaugurou uma expansão que adicionou cerca de 8,2 mil m² de área bruta locável e, mais recentemente, foram inauguradas duas novas salas de cinema e um rooftop com um ambiente moderno e agradável de aproximadamente 1.700 m² destinado a convivência com operações de

alimentação e lazer. As principais lojas do shopping são: Hiper Bompreço, Lojas Americanas, C&A, Riachuelo, Le Biscuit, Casas Bahia, Livraria Leitura, Renner, Lojas Leader e cinemas Kinoplex. O Shopping Tacaruna é administrado pela Tmall, empresa relacionada ao grupo JCPM, um dos maiores grupos de shoppings do Nordeste que além de ter participação no shopping, controla outros shoppings relevantes na região gerando sinergias comerciais entre os mesmos.

SHOPPING IGUATEMI FORTALEZA

Adquirido pelo Fundo em setembro de 2018



Inaugurado em 1982 em Fortaleza, é considerado um mega shopping de acordo com a classificação da Abrasce, com 90.016 mil m² de ABL, estando entre os 10 maiores shoppings do Brasil. O Shopping possui mais de 450 lojas e quiosques que reúnem o mais completo mix de compras, lazer, gastronomia e serviços, direcionados a todas as classes sociais. O Shopping já passou por diversas expansões, sendo a mais recente delas a sexta expansão, realizada em 2015, com um projeto premiado pela Abrasce que integrou todas as etapas do shopping em dois pisos de novas lojas, criando uma movimentação circular e

oferecendo uma praça de convivência com a maior cobertura de madeira do País. As principais lojas do shopping são: Zara, Forever 21, Renner, Le Biscuit, Americanas, Riachuelo, C&A, Reserva, Richards, Osklen, Schütz, Le Lis Blanc, John John, Lacoste, Adidas, Camicado, Fast Shop, Outback, Burger King, Hipermercado Extra, entre outras. O Shopping Iguatemi Fortaleza é administrado pela Shopping Centers Iguatemi S.A. do grupo empresarial sediado em Fortaleza da Família Jereissati que além de ter 65% do shopping Iguatemi Fortaleza controla outros 2 shopping centers no norte e centro-oeste do país.



MINAS SHOPPING

Adquirido pelo Fundo em julho de 2019

O Minas Shopping, inaugurado em 1991, é o maior shopping, em termos de área bruta comercial, de Belo Horizonte, Minas Gerais. Localiza-se em região altamente adensada, na Avenida Cristiano Machado, importante via que liga o centro de Belo Horizonte às regiões Norte e Nordeste da cidade, sendo muito bem servido de transporte público com linhas de ônibus municipais e intermunicipais, estação de metrô e estação de BRT (Move) que dão acesso direto ao empreendimento. O shopping é dominante em um raio

de aproximadamente 10 km, conta com mais de 240 lojas, área bruta locável de 45.414 m² e área bruta comercial de 50.403 m². Apresenta um mix completo de entretenimento (incluindo cinema com 6 salas, sendo 2 delas com tecnologia 3D), serviços, minimercado, academia e alimentação, e marcas como Renner, C&A, Riachuelo, Lojas Americanas, Leitura, Momento Super Nosso, Centauro, Polo Wear, Pernambucanas, Polishop, Calvin Klein, Track & Field e Levi's. O shopping é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

PRUDENSHOPPING

Adquirido pelo Fundo em outubro de 2019



O Prudenshopping é localizado na cidade de Presidente Prudente, considerada a capital do Oeste do estado de São Paulo. O shopping possui 32.216 m² de área bruta locável, distribuída em dois pisos. Inaugurado em novembro de 1990, é o único shopping regional num raio de 160 km, recebendo mais de 600 mil frequentadores por mês, predominantemente de classes A e B, sendo 40% deles advindos de outras cidades da região. Sua localização é estratégica na cidade, sendo facilmente acessado pela Rodovia Raposo Tavares e localizado na conexão das duas principais avenidas da cidade. O Shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo com 170 lojas distribuídas em 2 pisos, cinema, supermercado, opções de restaurantes, serviços e estacionamento amplo. Entre as principais marcas do shopping estão: Renner, Riachuelo, Carrefour, C&A, Centauro, Magazine Luiza, Casas Bahia, Marisa, Polishop, Vivara, Pandora, Ri Happy, Arezzo, Club Melissa, Havaianas, L'Occitane en Provence, Track & Field, Caixa Econômica Federal, Burger King e McDonald's. O shopping é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão "Argo", empresa administradora independente de shopping centers que gere 18 atualmente empreendimentos imobiliários.

IGUATEMI FLORIANÓPOLIS

Adquirido pelo Fundo em outubro de 2019



O Shopping Iguatemi Florianópolis é o principal shopping voltado para o público classe A na cidade de Florianópolis. Inaugurado em abril de 2007, é o shopping mais recente da capital, possui 21.109 m² de área bruta locável e 28.840 m² de área bruta comercial, sendo a diferença referente à área pertencente ao hipermercado BIG. O Shopping é localizado em uma região central, adensada e de população com alto poder aquisitivo na cidade de Florianópolis. O Shopping apresenta forte ancoragem e um mix completo com 160 lojas distribuídas em 3 pisos, incluindo praça de alimentação, hipermercado, cinema com 7 salas e diversas opções de restaurantes, serviços e lazer. Entre as principais marcas do shopping

estão: Zara, Adidas, Renner, H&M, Saraiva, PontoFrio, Sephora, Vivara, Richards, Osklen, Polishop, Cinesystem, Richards e Schutz. O shopping realizou um movimento recente de ampliação da oferta de restaurantes de forma que as opções de alimentação se tornem mais um diferencial do shopping, como por exemplo um restaurante CocoBambu, que se encontra em obras, com previsão de inauguração em março de 2020 e que tem sido um importante gerador de vendas e fluxo de pessoas para os shopping centers. O shopping é administrado pela Lumine, que está presente em mais de 20 municípios e 10 estados, totalizando 290 mil m² de área bruta locável em administração de Shopping Centers.

Diversificação por Imóvel

Em termos de diversificação, atualmente, o shopping que representa maior percentual do Fundo em termos de ABL própria é o Prudenshopping que corresponde a 31% dos mais de 100 mil m² do Fundo de ABL própria. O segundo shopping mais representativo do Fundo é o Shopping Granja Vianna com 14%, seguido do Shopping Iguatemi Fortaleza que representa 13% da ABL total do Fundo.



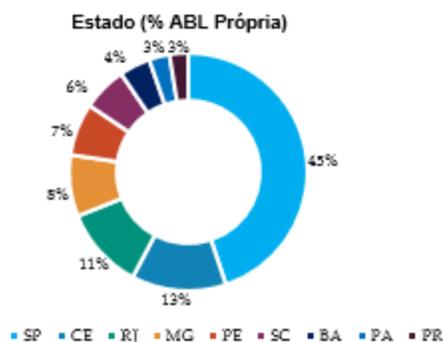
Fonte: Gestor

Em termos de NOI, o Prudenshopping ainda permanece o mais representativo, com 20% do total do Fundo, seguido pelo Shopping Iguatemi Fortaleza com 17% e o Shopping Granja Vianna com 14%.



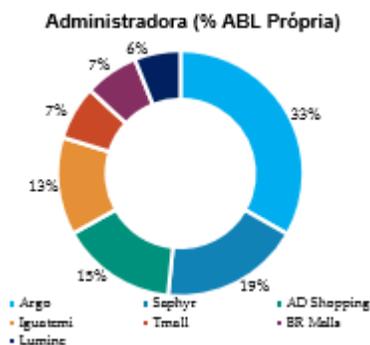
Fonte: Gestor

Em termos de diversificação geográfica, o estado mais representativo em termos de ABL Própria é São Paulo, com 45% do total do Fundo, com a presença do Prudenshopping e Granja Vianna, seguido pelo Ceará com 13% do total, representado pelo Iguatemi Fortaleza:



Fonte: Gestor

Em termos de diversificação por administradora, a ARGO é a administradora mais relevante em termos de ABL Própria, contando com 33% do total do Fundo, administrando 4 ativos (Center Shopping Rio, Prudenshopping, Shopping Crystal e West Shopping), seguida pela Saphyr, que administra o Shopping Granja Vianna e o Shopping Paralela:



Fonte: Gestor

Ônus e gravames

O Fundo adquiriu direitos sobre as frações dos Imóveis que correspondem aos shopping centers integrantes do seu portfólio por meio de escrituras públicas de promessa de venda e compra, devidamente registradas nas matrículas dos respectivos imóveis. Essas frações de Imóveis encontram-se gravadas da seguinte forma: (i) Shopping Crystal Plaza - 17,5% do imóvel objeto da matrícula nº 16.326 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba – PR foi alienado fiduciariamente em garantia dos CRI Habitasec; (ii) Center Shopping - 7,5% dos imóveis objetos das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ foram alienados fiduciariamente em garantia dos CRI Habitasec; (iii) West Shopping - 7,5% dos imóveis objetos das matrículas nº 148.748, 172.796 a 173.064 e 187.159 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ foram alienados fiduciariamente em garantia dos CRI Habitasec; (iv) Shopping Ilha Plaza - 34,6% dos imóveis objetos das matrículas nºs 90.338, 90.341, 90.342 e 90.343 do 11º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ foram alienados fiduciariamente em garantia dos CRI Ápice; (v) Shopping Paralela - 11% do imóvel objeto da matrícula nº 53.734 do 7º Oficial de

Registro de Imóveis de Salvador – BA foi alienado fiduciariamente em garantia dos CRI Habitasec; (vi) Shopping Pátio Belém - excetuadas a “Loja Âncora” D e as “Lojas Satélites” 147, 247 e 247-A, 13,3658% da área privativa da unidade autônoma designada “Loja Âncora” C; e 13,3519% das áreas reais privativas das unidades autônomas “Lojas Satélites” da matrícula nº 22.298 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Belém – PA foram alienadas fiduciariamente em garantia dos CRI Ápice; e (vii) Shopping Granja Viana – 36,5% do imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia, Estado de São Paulo, localizado na Rodovia Raposo Tavares, km 23,5, Lageadinho, na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo foi alienado fiduciariamente em garantia do CRI CIBRASEC.

Contrato de Co-Investimento

Em 09 de setembro de 2015, o Fundo e o IPS PB – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, atual denominação do BRL II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, na qualidade de co-investidores, e o Gestor, celebraram o “*Co-Investment Agreement*”, conforme aditado posteriormente (“*Contrato de Co-Investimento*”), que tem como objeto a definição das regras aplicáveis ao co-investimento e à co-propriedade dos empreendimentos Shopping Crystal Plaza, Center Shopping Rio, West Shopping e Shopping Paralela. O Contrato de Co-Investimento possui as seguintes principais disposições: **(a)** Direito de Primeira Oferta – Prevê que cada um dos co-investidores possui o direito de preferência na compra da participação dos Imóveis acima descritos detida pela outra parte. Desta forma, antes da alienação da sua participação nos referidos ativos a terceiros, qualquer um dos co-investidores deverá apresentar ao outro co-investidor os termos da oferta de compra apresentada por terceiros para que tal co-investidor tenha a preferência na referida aquisição; **(b)** *Tag Along* – Prevê que, caso determinado co-investidor resolva não exercer o direito de primeira oferta acima descrito, para a compra da participação detida pela outra parte nos referidos ativos imobiliários, tal co-investidor poderá requerer que a alienação da participação pela outra parte inclua a participação nos referidos ativos por ele detida; **(c)** Estrutura de Bloco – Existe um acordo que estabelece que, em determinadas matérias relacionadas aos referidos ativos, os dois co-investidores deverão se reunir previamente à realização de assembleia de todos os proprietários de cada um dos ativos para que seja alinhado entre tais co-investidores os seus votos na referida assembleia. Determinados assuntos, tais como a celebração de contratos de locação de área superior a 800m² e a contratação de prestadores de serviço para a realização de expansão em qualquer um dos destes ativos, deverão ser decididos pelo co-investidor que detenha a maior participação no respectivo ativo, e, outros assuntos, tais como a aprovação de obtenção de financiamentos relacionados a qualquer um dos ativos e a aprovação para a realização de expansão, deverão ser aprovados pela unanimidade dos co-investidores; **(d)** Opção de Compra ou Venda – Caso os co-investidores não cheguem a um acordo em relação às aprovações a serem tomadas pela unanimidade, conforme a Estrutura de Bloco acima descrita, qualquer um dos co-investidores poderá requerer que o outro co-investidor compre a totalidade da participação por ele detida nos ativos, ou venda a totalidade a participação detida pelo outro co-investidor. A oferta para a compra ou venda de participação dos ativos deverá observar os procedimentos estabelecidos no Contrato de Co-Investimento; **(e)** Competição – O Fundo e o Gestor não poderão, direta ou indiretamente, comprar, locar ou explorar qualquer grande centro comercial ou varejista, incluindo shoppings e estacionamentos, que estejam localizados no raio de 5 km de qualquer um dos ativos acima descritos; e **(f)** Indenização – Existe no Contrato de Co-Investimento a obrigação de cada um dos co-investidores e do Gestor de indenizar a outra parte, suas empresas afiliadas, empregados, sócios, representantes, diretores, administradores e sucessores, de qualquer perda, responsabilidade, demanda, reclamação, ação judicial, custo, despesa, dano, imposto, penalidade ou multa, que venham a incorrer e que decorram de (i) qualquer violação, deturpação, omissão, erro, inadequação ou inexactidão de qualquer declaração ou garantia feita pelo outro co-investidor ou pelo Gestor, incluindo no caso de má conduta intencional, culpa, negligência, fraude ou falta greve; e/ou (ii) qualquer descumprimento ou violação de qualquer acordo, obrigação ou outra disposição do Contrato de Co-Investimento por parte do outro co-investidor ou do Gestor.

Apuração do Valor dos Ativos do Fundo

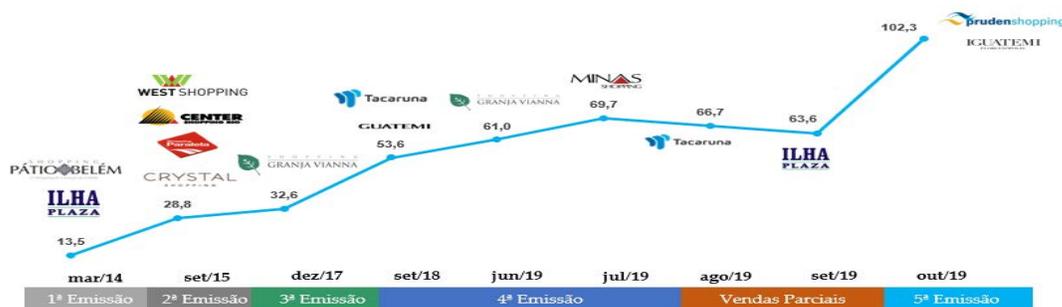
A apuração do valor dos Ativos Financeiros e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores de tais ativos a partir 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. O critério de apuração dos Ativos Financeiros e valores mobiliários é reproduzido no “Manual de Precificação de Ativos” do Custodiante, disponível no seguinte endereço eletrônico: www.brlltrust.com.br. 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. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução da 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.

Histórico de Transações de Shopping Centers



Fonte: Vinci Partners, SiLA e Reuters

Evolução da ABL Própria do Fundo



Fonte: Gestor

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O estudo de viabilidade constante no Anexo VI, deste Prospecto foi realizado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Cotas da presente Emissão. As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do portfólio atual além do investimento de parte dos recursos provenientes da Emissão na aquisição de participação em outros Imóveis. 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 do 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. O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472/08 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil. As informações contidas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos na Seção “Considerações Sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro” na página 21 deste Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira constante no Anexo VI a este Prospecto. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Técnica, Comercial, Econômica e Financeira e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Gestor. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira e neste Prospecto não foram verificadas de maneira independente pelos Auditores do Fundo.

Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco do investimento em shopping center - O Fundo tem por objeto o investimento em *shoppings center*. Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no *shopping centers*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do *shopping centers*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Não obstante, a administração dos *shopping centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

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 conseqüências 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 à rentabilidade e aos ativos do Fundo - O investimento nas 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 Imóveis e os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Imóveis e/ou Ativos Imobiliários 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.

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.

A importância do Gestor - A substituição do Gestor e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo 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 pelo Sr. Leandro Bousquet, 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 e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto 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, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 95 a 115 deste Prospecto, 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 Nova Cotas.

Fundo	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Administrador e Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 5 deste Prospecto.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., qualificada na seção “Definições” na página 5 deste Prospecto.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 5 deste Prospecto.
Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 5 deste Prospecto.
Objeto do Fundo	<p>O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente nos Imóveis, 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 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, expansões ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.</p> <p>O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou Ativos Imobiliários específicos.</p> <p>O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.</p> <p>Para mais informações acerca do Objeto do Fundo veja o item “Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na seção “Sumário do Fundo”, na página 23 deste Prospecto.</p>
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 o item “Objetivo, Política e Estratégia de Investimento do Fundo”, na seção “Sumário do Fundo”, na página 23 deste Prospecto.**

Parâmetro de Rentabilidade Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo VI, a rentabilidade alvo das Novas Cotas corresponde ao percentual de 6,3% (seis inteiros e três décimos por cento) ao ano, sendo a média dos 5 (cinco) primeiros anos correspondente ao percentual de 7,0% (sete inteiros por cento). 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.**

Taxa de Administração O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ R\$ 12.096,98 (doze mil, noventa e seis reais e noventa e oito centavos) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Adicionalmente, conforme Fato Relevante divulgado em 29 de novembro de 2019, **em caso de conclusão da Oferta, com a efetiva distribuição das Novas Cotas objeto da 6ª (sexta) emissão**, o Gestor assumiu o compromisso voluntário de reduzir a sua parcela da Taxa de Administração a que faz jus em razão da gestão da carteira do Fundo, e, com isso, a Taxa de Administração passará a incidir de acordo com as seguintes alíquotas regressivas, a partir do mês subsequente ao do encerramento da Oferta:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até o valor de R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 até R\$ 2.000.000.000,00	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000.000,00	1,05% a.a.

Os percentuais acima indicados serão cobrados de forma regressiva, ou seja, caso, exemplificativamente, o Valor de Mercado do Fundo seja de R\$ 1.500.000.000,00, sobre o valor de R\$

1.000.000.000,00 será aplicada a Taxa de Administração de 1,35% a.a. e sobre a parcela excedente, de R\$ 500.000.000,00 será cobrada a Taxa de Administração de 1,20% a.a., e assim sucessivamente.

Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja o item “Taxa de Administração”, na seção “Sumário do Fundo”, na página 24 deste Prospecto.

Remuneração do Gestor

Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre (i) a Taxa de Administração, e (ii) a remuneração devida ao Administrador descrita na tabela abaixo e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo:

Patrimônio Líquido (R\$ Milhões) ⁽¹⁾	Percentual do Valor de Mercado do Fundo ⁽²⁾	Valor mínimo mensal a ser pago ao Administrador ⁽³⁾
Até 500	0,15% a.a.	R\$ 10.000,00
De 501 a 800	0,12% a.a.	
De 801 a 1.500	0,10% a.a.	
De 1.501 a 2.500	0,09% a.a.	
Acima de 2.500	0,08% a.a.	

⁽¹⁾ Considerando os fundos investimento geridos e/ou indicados pelo Gestor e administrados pelo Administrador;

⁽²⁾ Na data deste Prospecto, a remuneração devida ao Administrador corresponde ao percentual de 0,10% ao ano;

⁽³⁾ Valor a ser corrigido monetariamente na forma do Contrato de Gestão.

Tendo em vista que, no âmbito da 3ª Emissão, o Gestor assumiu o compromisso de, caso a oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão fosse concluída com captação de um montante entre R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), não receber integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, nos termos do prospecto definitivo da oferta pública das Cotas da 3ª Emissão, e, considerando que a captação no âmbito da referida 3ª Emissão foi de R\$ 230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), o Gestor, no período entre janeiro de 2018 e dezembro de 2019, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$ 0,6042 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,25 por cota), observado que:

- a) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos sejam superiores a R\$ 7,25 por cota e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,25; ou
- b) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos sejam inferiores a R\$ 7,25 e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,25.

A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido. **OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Taxa de Distribuição Primária

Observado os termos e condições estabelecidos no item 7.5 do Regulamento, será devida pelos Cotistas e Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,94% (três inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R\$ 4,80 (quatro reais e oitenta centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Taxa de Performance

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

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 de que trata os parágrafos 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 acima.

Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja o item “Distribuição de Resultados”, na seção “Sumário do Fundo”, na página 25 deste Prospecto.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta terão as mesmas vantagens e características das Cotas já emitidas pelo Fundo, nos termos do Regulamento.

As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo 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.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou: (i) a 1ª Emissão, encerrada em 25 de julho de 2013, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, foram ofertadas 50.000 (cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 50.000 (cinquenta mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por um único investidor, 39.200 (trinta e nove mil e duzentas) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 39.200.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas; (ii) a 2ª Emissão, encerrada em 29 de setembro de 2015, por meio da qual foram ofertadas 40.000 (quarenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, sendo subscritas 28.000 (vinte e oito mil) Cotas e efetivamente integralizadas, por 7 (sete) investidores, 25.977 (vinte e cinco mil e novecentos e setenta e sete) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 25.977.000,00 (vinte e cinco

milhões e novecentos e setenta e sete mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas; (iii) a 3ª Emissão, encerrada em 31 de outubro de 2017, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 2.302.555 (dois milhões e trezentos e duas mil e quinhentos e cinquenta e cinco) Cotas, por 4.483 (quatro mil e quatrocentos e oitenta e três) investidores, atingindo o montante total de R\$ 230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas; (iv) a 4ª Emissão, encerrada em 27 de abril de 2018, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 3.663.366 (três milhões, seiscentas e sessenta e três mil, trezentas e sessenta e seis) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 101,00 (cento e um reais) cada, tendo sido 4.945.543 (quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e três) Cotas subscritas e efetivamente integralizadas, por 12.388 (doze mil, trezentos e oitenta e oito) investidores, atingindo o montante total de R\$ 499.499.843,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e quatrocentos e noventa e nove mil e oitocentos e quarenta e três reais); e (v) a 5ª Emissão, encerrada em 11 de setembro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 2.671.756 (dois milhões seiscentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e seis) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 104,80 (cento e quatro reais e oitenta centavos) cada, tendo sido 2.166.294 (dois milhões cento e sessenta e seis mil e duzentas e noventa e quatro) Cotas subscritas e efetivamente integralizadas, atingindo o montante total de R\$ 227.027.611,20 (duzentos e vinte sete milhões, vinte e sete mil e seiscentos e onze reais e vinte centavos), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Emissão de Novas 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 do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. **Para mais informações acerca da Emissão de Novas Cotas veja o item “Assembleia Geral de Cotistas” abaixo e o item “Emissão de Novas Cotas”, na seção “Sumário do Fundo”, na página 25 deste Prospecto.**

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 investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <https://www.vincipartners.com/Home/informacoes>.

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 comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas. 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 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 do Fundo, 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, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, 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.

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.

Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, e o Direito de Subscrição de Sobras, o Valor da Nova Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Cotas do Fundo.
Volume Total da Oferta	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 400.000.030,70 (quatrocentos milhões, trinta reais e setenta centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta	Serão emitidas, inicialmente, até 3.286.771 (três milhões, duzentas e oitenta e seis mil, setecentas e setenta e uma) Novas Cotas, equivalentes a até R\$ 400.000.030,70 (quatrocentos milhões, trinta reais e setenta centavos) podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Novas Cotas Adicionais	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 657.354 (seiscentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R\$ 79.999.981,80 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e oitenta centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, 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.
Valor da Nova Cota	No contexto da Oferta, o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 121,70 (cento e vinte e um reais e setenta centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 126,50 (cento e vinte e seis reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Investimento Mínimo	No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 206 (duzentas e seis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.070,20 (vinte e cinco mil, setenta reais e vinte centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 26.059,07 (vinte e seis mil, cinquenta e nove reais e sete centavos), considerando a Taxa de Distribuição

	Primária. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.
Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Subscrição. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento. Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 93 deste Prospecto.
Coordenador Líder	XP Investimentos.
Formador de Mercado	XP Investimentos.
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 (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e poderá contar com a participação e das Corretoras 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, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, com auxílio das demais Instituições Participantes da Oferta, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	O público alvo da Oferta são Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 95 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova 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 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 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, e/ou 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.

CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR EM 1/3 (UM TERÇO) À QUANTIDADE DE NOVAS COTAS INICIALMENTE OFERTADA (SEM CONSIDERAR AS NOVAS COTAS ADICIONAIS), NÃO SERÁ PERMITIDA A COLOCAÇÃO DE NOVAS COTAS JUNTO AOS INVESTIDORES 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 SUBSCRIÇÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS. ESTA REGRA NÃO É APLICÁVEL AO DIREITO DE PREFERÊNCIA E AO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.

Direito de Preferência

O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do item 15.7.3 do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Aviso ao Mercado, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Preferência” na página 69 deste Prospecto.**

Direito de Subscrição de Sobras

O direito de subscrição das Sobras conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência ou cessionários do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou cessionário terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do

Direito de Subscrição de Sobras. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direito de Subscrição de Sobras” na página 71 deste Prospecto.**

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, 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 Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas. **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 112 deste Prospecto.**

Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Alocação” na página 69 deste Prospecto.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme plano de distribuição fixado nos termos previstos na seção na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Plano de Distribuição” na página 72 deste Prospecto.

Oferta Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, no máximo, 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas,

prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta. **Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Institucional” na página 74 deste Prospecto.**

Critério de Alocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o previsto neste Prospecto. **Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Novas Cotas – Oferta Não Institucional” na página 76 deste Prospecto.**

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes

que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, 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, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários 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, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do 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 Subscrição.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

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 atingido o Montante Mínimo da Oferta. **Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas**

à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 78 deste Prospecto.

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.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. O Fundo possui atualmente o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto.
Liquidação Financeira	Após o Procedimento de Alocação, 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 da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Para mais informações acerca da “Alocação e Liquidação Financeira” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Alocação e Liquidação Financeira”, na página 80 deste Prospecto.
Distribuição e Negociação	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.
Fatores de Risco	Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 95 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas 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 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”, nas páginas 95 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova 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 DA OFERTA 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) as Instituições Participantes da Oferta 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 16:00 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 integralizado as Novas Cotas, o valor integralizado, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste 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 à respectiva

Instituição Participante da Oferta (i) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16:00 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 Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados 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 o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo VI a este Prospecto.

Informações Adicionais

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, o Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 62 deste Prospecto.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 29 de novembro de 2019. A Oferta foi registrada na CVM em 13 de dezembro de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/066, 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 e no Código ANBIMA de Ofertas.

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

GESTOR

Breve Histórico do Gestor

A Vinci é uma gestora independente de investimentos com R\$ 30 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\$ 2,9 bi de ativos sob gestão divididos em 4 segmentos principais:

- O segmento de shoppings conta com aproximadamente R\$ 1,7¹ bi sob gestão sendo o principal veículo o Vinci Shopping Centers FII (VISC11);
- O segmento de logística representa aproximadamente R\$ 570¹ milhões e o principal veículo é o Vinci Logística FII (VILG11);
- O segmento de Office já conta com aproximadamente R\$ 600² 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\$ 50² milhões sob gestão. O principal veículo é o Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11).



Fontes: Reuters e Gestor. ¹ Valor de mercado em 22/11/2019. ² Patrimônio Líquido em 22/11/2019

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\$ 2,9 bilhões em ativos sob gestão e mais de 100 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.

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Breve Histórico do Administrador

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira constituída em 2011, que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais.

Sumário da Experiência Profissional do Administrador

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 79.150.000.000,00 distribuídos em 362 (trezentos e sessenta e dois) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 7.400.000.000,00 em fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte:

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

COORDENADOR LÍDER

A XP Investimentos foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro. A partir de 2009, a XP deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de private equity internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

Em 2011, a XP estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP, Clear e Rico).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de partnership, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios. Em junho de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.300.000 (um milhão e trezentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$275 (duzentos e setenta e cinco) bilhões de reais de ativos sob custódia.

Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 (quarenta) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP classifica-se entre as principais instituições na coordenação de operações de dívida local, tendo papel de destaque nas ofertas como coordenador. Em 2018, segundo o ranking da ANBIMA, a XP Investimentos foi líder na emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimentos Imobiliário (FII) e em Securitização, obtendo 21,7%, 23,5%, 75,9% e 22,8% de participação sobre o volume total emitido.

Em renda variável, a XP Investimentos oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2017, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets destacando sua participação nas ofertas de IPO de Burger King no valor de R\$1,98 bilhões; IPO de Omega Geração, no valor de R\$789 milhões e Movida no valor de R\$600 milhões. Em 2019, até o fechamento do mês de julho, a XP atuou como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões e no follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto 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 dos Cotistas

Imposto sobre a Renda

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de cotas e (iii) resgate de cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

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

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“Jurisdição de Tributação Favorecida”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15%.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

Regra geral, exceto em relação aos ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, cujas alíquotas de retenção na fonte respeitam a tabela regressiva de IR em decorrência do prazo de investimento e variam de 22,5% a 15%, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024/09. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033/04, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Atualmente, o Fundo não possui em seu portfólio outras cotas de fundos de investimento imobiliários, entretanto, diante do posicionamento mencionado acima, muito embora o Administrador e o Gestor acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente procederemos o recolhimento do IR sobre referido resultado positivo na hipótese de investimento nesse tipo de ativo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER,
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, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

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

Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar

CEP 01451-011, São Paulo, SP
At.: Danilo Barbieri

Tel.: (11) 3133-0350

Fax: (11) 3133-0360
E-mail: fii@brltrust.com.br

www.brltrust.com.br

Gestor

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar

CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Leandro Bousquet ou Sr. Rodrigo Coelho

Tel.: (21) 2159-6000

Fax: (21) 2159-6200
E-mail: lbousquet@vincipartners.com ou rcoelho@vincipartners.com

www.vincipartners.com

Coordenador Líder

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

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi

CEP 04543-010, São Paulo, SP

At.: Departamento Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

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

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

Assessor Legal do Coordenador Líder

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar

CEP 04533-014, São Paulo, SP

At.: Sr. Roberto Zarour

Tel.: (11) 3024-6100

Fax: (11) 3024-6200

E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

www.lefosse.com

Assessor Legal do Administrador e do Gestor

i2a ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar

CEP 05407-003, São Paulo, SP

At.: Sr. Ronaldo Ishikawa

Tel.: 5102-5400

E-mail: rish@i2a.legal

www.i2a.legal

Escriturador

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

Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar

CEP 01451-011, São Paulo, SP

At.: Danilo Barbieri

Tel.: (11) 3133-0350

Fax: (11) 3133-0360

www.brltrust.com.br

Auditor Independente

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

Rua do Russel, 804 – 6º (parte) e 7º andares – Edifício Manchete – Glória

CEP 22.210-907 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Helen Castro

Tel.: 55 21 3232-6112

E-mail: helen.castro@pwc.com

Website: www.pwc.com.br

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 nos Anexos IV e V, respectivamente.

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

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

Informações Adicionais

O Coordenador Líder recomendou aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **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 Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 95 a 115 deste Prospecto.**

Este Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Fundo: VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII:** <http://www.vincishopping.com.br> (neste *website* clicar em “Governança Corporativa”, então clicar em “Prospecto e Regulamento”, em seguida clicar em “Prospecto da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas”);
- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.britrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers&lang=pt> (neste *website*, acessar o Prospecto Definitivo 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 Shopping Centers FII - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Vinci Shopping Centers FII”, então, clicar em Prospecto Definitivo);
- **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”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas/Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 6ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”)
- **FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Definitivo”, e então na opção de *download* do documento no campo “Ações”)

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras, 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 (a) do Fundo (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, nos seguintes *websites*:

- **Fundo: VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII:** <http://www.vincishopping.com.br> (neste *website* clicar em “Governança Corporativa”, então clicar em “Prospecto e Regulamento”, em seguida clicar em “Aviso ao Mercado da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas”, “Anúncio de Início da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas”, “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas”, “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas” ou “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas”);
- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers&lang=pt> (neste *website*, acessar localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência” ou “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras”).
- **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 Shopping Centers FII - Oferta Pública De Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Vinci Shopping Centers FII” e, então, clicar em Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento, Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência ou Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras);
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.br/> <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”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência” ou “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas/Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 6ª Emissão” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência” ou “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras”)
- **FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência” ou “Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras”, e então na opção de *download* do documento no campo “Ações”)

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.

Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 6ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (31/10/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/10/2019)	Valor Patrimonial das Cotas (31/10/2019)
10.326.870	R\$ 1.070.883.841,70	R\$ 103,70

Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 6ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 6ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 6ª Emissão(*) (R\$)
Cenário 1	657.355	10.984.225	1.150.883.945,20	104,78
Cenário 2	3.286.771	13.613.641	1.470.883.872,40	108,04
Cenário 3	3.944.125	14.270.995	1.550.883.854,20	108,67

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de outubro de 2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta, acrescido das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de outubro 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 àquela apontada na tabela acima. **PARA MAIORES 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 114 DESTE PROSPECTO.**

Valor Histórico de Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 01 de novembro de 2017, sob o código “VISC11”. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2018	92,91	113,52	104,57
2017	104,01	99,03	100,82
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a
2014	n/a	n/a	n/a

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2019	106,08	124,20	112,81
2º Tri 2019	103,04	109,89	106,25
1º Tri 2019	104,82	109,00	107,53
4º Tri 2018	95,20	108,00	102,95
3º Tri 2018	95,51	103,21	100,55
2º Tri 2018	92,91	113,20	105,13
1º Tri 2018	106,09	113,52	109,80
4º Tri 2017	99,03	104,01	100,82

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Out-19	118,00	130,46	123,63
Set-19	113,00	124,20	118,49
Ago-19	109,06	115,39	111,39
Jul-19	106,08	112,42	108,81
Jun-19	105,00	106,97	105,72
Mai-19	103,04	105,48	104,64

Fonte: Reuters

⁽¹⁾ Início da negociação das Cotas em 01 de novembro de 2017.

⁽²⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

⁽³⁾ Valor Médio: Valor médio de fechamento diário.

⁽⁴⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Autorização

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, e o Direito de Subscrição de Sobras, o Valor da Nova Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.

Fundo

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Vinci Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, datado de 31 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de janeiro de 2013, sob o nº 1306523.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 16 de agosto de 2013, e é regido pelo “Regulamento do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII” datado de 17 de dezembro de 2019, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Cotas do Fundo.

Volume Total da Oferta

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 400.000.030,70 (quatrocentos milhões, trinta reais e setenta centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão e da Oferta

Serão emitidas, inicialmente, até 3.286.771 (três milhões, duzentas e oitenta e seis mil, setecentas e setenta e uma) Novas Cotas, equivalentes a até R\$ 400.000.030,70 (quatrocentos milhões, trinta reais e setenta centavos), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Novas Cotas Adicionais

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 657.354 (seiscentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas Adicionais, equivalentes a até R\$ 79.999.981,80 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e oitenta centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (inclusive), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas Adicionais, 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.

Valor da Nova Cota

No contexto da Oferta, o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 121,70 (cento e vinte e um reais e setenta centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 126,50 (cento e vinte e seis reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária

Observado os termos e condições estabelecidos no item 7.5 do Regulamento, será devida pelos Cotistas e Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,94% (três inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota, equivalente a R\$ 4,80 (quatro reais e oitenta centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Taxa de Performance

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

Distribuição e Negociação

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.

Investimento Mínimo

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade, mínima, de 206 (duzentas e seis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.070,20 (vinte e cinco mil, setenta reais e vinte centavos), considerando o Valor da Nova Cota, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 26.059,07 (vinte e seis mil, cinquenta e nove reais e sete centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.

Data de Emissão

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

Forma de Subscrição e Condições de Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Subscrição. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

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 (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e poderá contar com a participação das Corretoras 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: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam, (a) 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, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.008,90 (um milhão, oito reais e noventa centavos), que equivale à quantidade de 8.217 (oito mil, duzentas e dezessete) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores 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 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, e/ou 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.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores 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 Subscrição automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, 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 Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Volume Total da Oferta, incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas. **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 112 deste Prospecto.**

Direito de Preferência

Observado o disposto no item 15.7.3 do Regulamento e no Ato do Administrador, é assegurado aos Cotistas, o exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Aviso ao Mercado, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem o Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Aviso ao Mercado, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,31827368796, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Aviso ao Mercado, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Aviso ao Mercado (inclusive); e
- (ii) uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência nos termos do item (i) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência:
 - a. até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto a B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
 - b. até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Rua Iguatemi, 151, 19º andar.

Itaim Bibi

São Paulo, SP

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.
- (iii) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Nos termos do item 15.7.4 do Regulamento e do Ato do Administrador, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), por meio:

- (i) da B3, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive); ou
- (ii) do Escriturador, até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao respectivo agente de custódia e/ou Escriturador do Cotista, que será o responsável por tal transferência. Para efetivar a transferência, o Cotista deverá entrar em contato com seu agente de custódia e/ou Escriturador, informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência, preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários - STVM, conforme modelo fornecido por seu agente de custódia e/ou Escriturador, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo agente de custódia e/ou pelo Escriturador. A negociação do Direito de Preferência relativamente às Cotas custodiadas no Escriturador será realizada de forma privada entre Cotistas e/ou Cotistas e investidores. Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos impostos incidentes sobre a cessão do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Distribuição Parcial”, na página 78 deste Prospecto.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, comunicado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Sobras remanescentes que serão colocadas para os Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso.

Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários 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, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência ou cessionários do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.

O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou cessionário terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas ou cessionários poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, (i) em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras, inclusive, junto a B3; ou (ii) em até 11 (onze) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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

Os Cotistas ou cessionário que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto à B3. Os Cotistas ou cessionários que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto ao Escriturador.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras.

A liquidação do Direito de Subscrição de Sobras será realizada no 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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

Findo o Período do Direito de Subscrição de Sobras, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente a ser colocado pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta será divulgado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, por meio de comunicado na página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.

Durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras, o Cotista ou cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Subscrição de Sobras e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários 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, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará 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 do Coordenador Líder, 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.

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

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii) após o protocolo da Oferta na CVM, a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (Roadshow e/ou one-on-ones);
- (iii) os materiais publicitários serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vi) após o término do Período do Direito de Preferência, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Subscrição de Sobras;
- (vii) após o término do Período do Direito de Subscrição de Sobras será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil após a Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras;

- (ix) durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
- (x) Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

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

Oferta Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Definitivo. No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, no máximo, 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou reduzir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o limite máximo do Volume Total da Oferta, observado o disposto abaixo:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) do Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1) acima;
- (iv) 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 intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 81 deste Prospecto.

Critério de Alocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas, deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa.

O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No Procedimento de Alocação, que será realizado após o término do Período do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) do Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1) acima;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, referentes ao investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e observado o Critério de Alocação da Oferta Não Institucional;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até às 16:00 da Data de Liquidação da Oferta, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas

correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Valor da Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento. 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; e

- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 81 deste Prospecto.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), 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 Subscrição automaticamente cancelado.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas deste Prospecto para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da Subscrição por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão

integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda a quantidade destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, 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, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários 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, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do 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 Subscrição.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

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 atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 657.355 (seiscentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 80.000.103,50 (oitenta milhões, cento e três reais e cinquenta centavos). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Cotista ou cessionário ao exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras e o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, 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: (a) do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista ou Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (b) do Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Cotistas ou Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (b) anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Novas Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Cotistas ou Investidor que fizer a indicação do item (b) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1) acima de uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotistas ou Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Cotistas ou Investidor, sendo que, se a condição indicada pelo Cotistas ou Investidor não se implementar e esse já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido atingido, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

Por fim, no caso de captação abaixo do Volume Total da Oferta, o Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, se for o caso, e o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição 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 Volume Total da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista ou Investidor 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 até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. O Fundo possui atualmente o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto.

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, 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 Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e a emissão das Novas Cotas Adicionais; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Liquidação Financeira

Após o Procedimento de Alocação, 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 da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Eventualmente, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores e aos Cotistas 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 do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

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 Novas 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 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”, nas páginas 95 a 115 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova 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 DA OFERTA 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) as Instituições Participantes da Oferta 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 16:00 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 integralizado as Novas Cotas, o valor integralizado, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste 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 à respectiva Instituição Participante da Oferta (i) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16:00 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 Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados 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 o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor da Nova Cota, referido Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Formador de Mercado

Desde a 3ª Emissão, o Fundo conta com o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Ofício Circular 004/2012 da B3 – Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes. A contratação do Formador de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observa a legislação aplicável e os seguintes principais termos e condições:

- (a) Colocação diária de ordens firmes de compra e venda do ativo por meio da plataforma PUMA Trading System BM&FBovespa (“**Plataforma B3**”), em montante total não inferior ao equivalente a 100 (cem) Cotas em cada ponta, em condições normais de mercado;
- (b) Exposição das ordens de compra e venda na Plataforma B3, durante todo o pregão no período de negociação compreendido entre 9:00 horas e 17:00 horas, de acordo com os procedimentos adotados pela B3, observadas eventuais pausas por problemas operacionais;
- (c) Spread máximo de 2% (dois por cento) entre os preços das ofertas de compra e de venda;
- (d) A aquisição dos Ativos necessários para a prática das atividades de Formador de Mercado na B3, conforme o caso, com recursos próprios, em mercado primário, será no valor total máximo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e
- (e) A quantidade máxima acumulada, assim entendida como o total de compras subtraído do total de vendas das quantidades de Cotas na Plataforma B3, que o Formador de Mercado fica obrigado a comprar, com recursos próprios pela Contrato de Formador de Mercado, é de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

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 Cotas do Fundo. 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 62 deste Prospecto.

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	29/11/2019
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	29/11/2019
3	Início do Período do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	06/12/2019
4	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	12/12/2019
5	Registro da Oferta pela CVM	13/12/2019
6	Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3	18/12/2019
7	Divulgação do Prospecto Definitivo e Anúncio de Início	18/12/2019
8	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do Período do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	19/12/2019
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	20/12/2019
10	Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras	23/12/2019
11	Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras na B3	09/01/2020
12	Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	10/01/2020
13	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	10/01/2020
14	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Sobras Início do Período de Subscrição	13/01/2020
15	Encerramento do Período de Subscrição	24/01/2020
16	Procedimento de Alocação	27/01/2020
17	Divulgação de comunicado com o resultado do Procedimento de Alocação	28/01/2020
18	Data de Liquidação da Oferta	31/01/2020
19	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento	03/02/2020

(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 do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 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 as seções “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” deste Prospecto.

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 Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar 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.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder foi autorizado 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 ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para 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 (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, um comissionamento a ser dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

Comissão de Estruturação: a este título, o Fundo pagará, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o montante das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta (“**Comissão de Estruturação**”).

Comissão de Coordenação: a este título, o Fundo pagará, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o montante das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta (“**Comissão de Coordenação**”).

Comissão de Distribuição: a este título, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre **Comissão de Distribuição:** o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas Adicionais eventualmente emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte ao Coordenador Líder ou Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente para as Corretoras Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder (“**Comissão de Distribuição**”).

Caso haja a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição: (i) por decisão unilateral do Administrador e/ou do Gestor; e (ii) após a realização de procedimento de coleta de intenções de investimento em que se tenha verificado demanda em relação ao Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor optem por rescindir unilateralmente o presente Contrato; o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração de R\$ 1.500.000,000 (um milhão e quinhentos reais) (“**Remuneração de Descontinuidade**”) – excetuadas as hipóteses previstas na Cláusula 14.1 do Contrato de Distribuição, a ser paga pelo Fundo em até 10 (dez) dias a contar do recebimento da notificação enviada pelo Coordenador Líder ao Fundo nesse sentido, sem prejuízo do reembolso ao Coordenador Líder de todas as despesas comprovadamente incorridas por ele até o momento da rescisão. A Remuneração de Descontinuidade não será devida em qualquer outra hipótese não prevista nos termos deste item e da cláusula 14.1 do Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, no caso de o Administrador, de o Gestor e de o Fundo optarem pela não continuidade da Oferta em caso de eventual decisão por parte do Coordenador Líder de postergar ou prorrogar o Cronograma Estimado da Oferta.

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social — PIS; e, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O pagamento do Comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ao Coordenador Líder, na conta de sua titularidade, ou qualquer outro procedimento acordado individualmente entre o Coordenador Líder e o Administrador e/ou o Gestor, em nome do Fundo, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Condições Precedentes

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações indicados no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes, até a data de disponibilização do Anúncio de Início da Oferta:

- (i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor condição fundamental de funcionamento;
- (ii) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações e autorizações necessárias de suas áreas internas responsáveis pela análise e aprovação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, de acordo com suas regras internas;
- (iii) obtenção pelo Fundo e pelo Administrador de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou Cotistas;
- (iv) não ocorrência de evento de Resilição Involuntária descrito na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição;
- (v) conclusão do processo de levantamento e análise detalhada de informações (*due diligence*) de forma satisfatória ao Coordenador Líder, bem como recebimento, em até 1 (um) Dia Útil de antecedência da Data de Liquidação, de pareceres jurídicos (*Legal Opinions*) elaborados pelo assessor legal do Coordenador Líder que analisará o Fundo, os ativos que compõem a carteira do Fundo, o Administrador e o Gestor, analisando, conforme o escopo acordado da *due diligence*, seus aspectos societários, contingências relevantes de qualquer natureza, imobiliários, ambientais, trabalhistas e fiscais relevantes, conforme aplicáveis, com o intuito de que seja verificada e confirmada a não existência de obstáculos de qualquer ordem à constituição e formalização da Emissão e à realização da Oferta, bem como a realização de procedimentos de *bring down due diligence*, a ser conduzido junto ao Gestor, anteriores às datas do *Roadshow*, do Procedimento de Alocação e da Data de Liquidação da Oferta,;
- (vi) obtenção do registro da Oferta junto à CVM;
- (vii) obtenção do registro da Emissão e das Novas Cotas para distribuição no mercado primário no DDA e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

- (viii) negociação, preparação, aprovação e formalização, de forma satisfatória para o Coordenador Líder e seu assessor legal de toda documentação legal necessária à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando e conforme aplicáveis: (i) ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo, preparados nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (ii) este Contrato; e (iii) o fato relevante, Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, dentre outros necessários ao registro da Oferta perante a CVM e ANBIMA, conforme aplicáveis;
- (ix) aceitação por parte do Coordenador Líder e contratação e remuneração pelo Fundo, dos prestadores de serviços necessários à boa estruturação e execução da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais (“**Assessores Legais**”), ao Formador de Mercado e ao Escriturador;
- (x) apresentação à CVM, pelo Administrador, de declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, atestando, dentre outros, que os Prospectos e os demais documentos da Oferta contêm todas as informações necessárias, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, inclusive sobre o Administrador e suas atividades, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xi) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração de veracidade do Gestor, atestando, dentre outros, que as informações contidas nos Prospectos e nos demais documentos da Oferta a seu respeito e a respeito do Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xii) fornecimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor de todas as informações necessárias corretas, completas e suficientes para atender aos requisitos aplicáveis à Emissão e à Oferta. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Emissão e da Oferta. O Fundo obriga-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento de tais informações, observados os termos e condições estabelecidos na Cláusula 13 do Contrato de Distribuição;
- (xiii) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM nº 400/03, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão e a Oferta objeto do Contrato de Distribuição;
- (xiv) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato, em especial, mas não se limitando, às obrigações previstas na Cláusula 9 do Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Emissão e da Oferta de que sejam parte;
- (xv) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, sem se limitar, a Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais estabelecida pela Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989;
- (xvi) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor;
- (xviii) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA e do Código ANBIMA de Ofertas, conforme aplicáveis;

- (xix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou de regimes similares, conforme aplicável, do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor; (b) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e/ou do Administrador ou decretação de regimes especiais pelo BACEN em relação ao Administrador, não devidamente elididos no prazo legal, quando houver, ou no prazo de 30 (trinta) dias, quando não houver prazo legal; (c) propositura, pelo Gestor e/ou pelo Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (d) ingresso pelo Gestor e/ou pelo Administrador, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento;
- (xx) inexistência de violação ou indício de violação, pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem a elas aplicáveis, as Leis nº 12.259, de 30 de novembro de 2011, nº 9.613, de 03 de março de 1998 e nº 12.846 de 1 de agosto de 2013, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010;
- (xxi) cumprimento, pelo Fundo e/ou pelo Administrador, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos trabalhadores;
- (xxii) não ocorrência de alteração do controle acionário direto e/ou indireto do Gestor (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações);
- (xxiii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pelo Administrador perante o Coordenador Líder e as respectivas Afiliadas do Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas. As obrigações pecuniárias do Fundo e do Administrador mencionadas neste item não se referem à exclusivamente às obrigações pecuniárias assumidas no âmbito da Emissão, da Oferta e do Contrato de Distribuição; e
- (xxiv) que os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e da Oferta e/ou o que está estabelecido nos documentos da Emissão e da Oferta.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas (desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição e sejam devidamente comprovadas), conforme previsto na Cláusula 7.7 do Contrato de Distribuição.

Para maiores informações acerca da relação entre as Instituições Participantes da Oferta, vide seção Relacionamento entre as Partes na página 91 deste Prospecto Definitivo.

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 do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 62 deste Prospecto.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação da Oferta está prevista para ocorrer em 31 de janeiro de 2020.

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Volume Total da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação ¹²	5.000.000,38	1,52	1,25%
Comissão de Distribuição ¹²	8.000.000,61	2,43	2,00%
Tributação	1.388.489,32	0,42	0,35%
Advogados ¹	400.000,00	0,12	0,10%
Taxa de Registro na CVM ¹	317.314,36	0,10	0,08%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ¹	186.318,51	0,06	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA ¹	15.548,00	0,00	0,00%
<i>Roadshow</i>	250.000,00	0,08	0,06%
Cartório e Despesas de Registro	150.000,00	0,05	0,04%
Outras Despesas	70.000,00	0,02	0,02%
TOTAL	15.777.671,18	4,80	3,94%

- (1) O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas.
- (2) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição – Commissionamentos do Coordenador Líder”, na página 85 deste Prospecto.
- (3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da 6ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

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

	Valor da Nova Cota (R\$)	Custo da Distribuição (R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	% em relação ao Valor da Nova Cota	Valor Líquido por Nova Cota (R\$)⁽¹⁾
Por Nova Cota	121,70	4,80	4,80	3,94%	121,70

⁽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 da distribuição serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária.

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 o Coordenador Líder 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, 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, exceto pelo disposto acima, o Fundo 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 da 3ª e 4ª e 5ª Emissões do Fundo.

O Coordenador Líder e o Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, 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 COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos pelo Gestor, 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, 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 da 3ª e 4ª e 5ª Emissões do Fundo.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, 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.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, 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, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da distribuição pública das Cotas da 3ª e 4ª e 5ª Emissões do 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 – Comissionamento”, na página 85 deste Prospecto, 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, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Conflito de Interesses

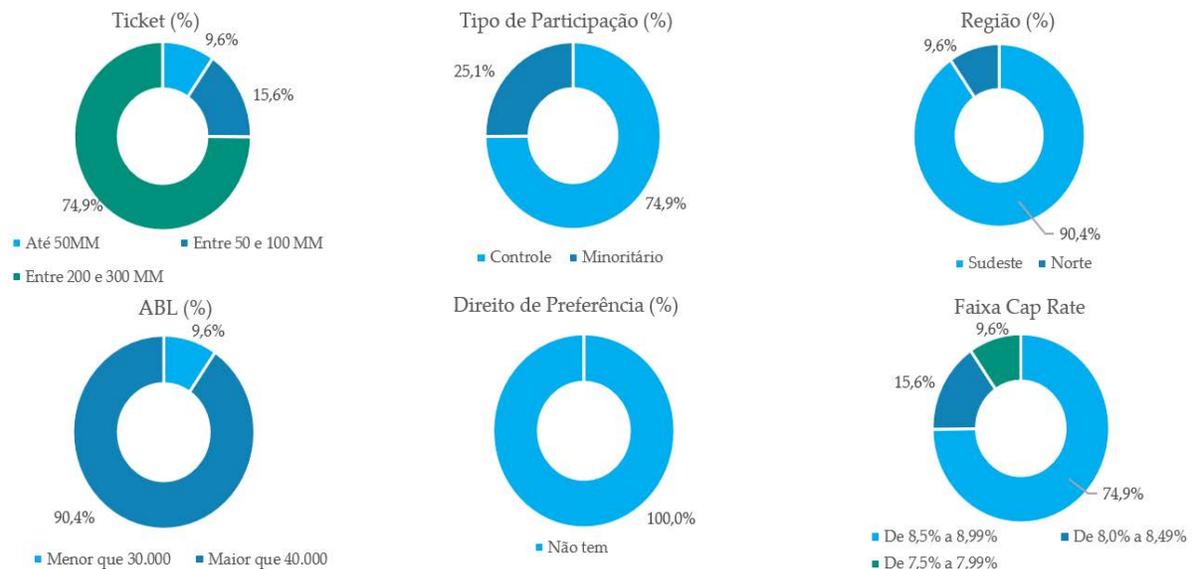
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

Ao final de outubro, o Fundo tinha acordado as condições comerciais de potenciais 3 aquisições, que totalizam cerca de R\$ 334 milhões, somam mais de 45 mil m² de ABL própria e possuem um *cap rate* médio de aproximadamente 8,3%. Dentre os acordos 74,8% do total representa ticket entre R\$ 200 milhões e R\$ 300 milhões, posição de controle e *cap rate* acima de 8,5%, 90,4% no Sudeste e com ABL superior a 40 mil metros quadrados e nenhuma das transações tem risco de exercício de direito de preferência:



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 MONTANTE SUFICIENTE, DA FORMALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS RESPECTIVOS INSTRUMENTOS DEFINITIVOS DE AQUISIÇÃO E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES.

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Valor Total da Emissão (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, em montante equivalente a R\$ 334 milhões; (ii) ao pagamento dos custos, despesas e emolumentos vinculados à aquisição dos Imóveis e Ativos Imobiliários descritos no item “i” acima, em montante estimado de R\$ 16,7 milhões; (iii) ao pagamento da segunda parcela do preço de aquisição do Prudenshopping, em montante estimado de R\$ 15,2 milhões; e (iv) à aplicação em Ativos Financeiros com alta liquidez, em relação aos recursos remanescentes, no montante estimado de R\$ 34,1 milhões.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial e assumindo que seja realizada a Captação Mínima, estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, em montante equivalente a R\$ 52 milhões; (ii) ao pagamento dos custos, despesas e emolumentos vinculados à aquisição dos Imóveis e Ativos Imobiliários descritos no item “i” acima, em montante estimado de R\$ 2,6 milhões; (iii) ao

pagamento da segunda parcela do preço de aquisição do Prudenshopping, em montante estimado de R\$ 15,2 milhões; e (iv) à aplicação em Ativos Financeiros com alta liquidez, em relação aos recursos remanescentes, no montante estimado de R\$ 10,2 milhões.

Considerando o cenário de distribuição do Valor Total da Emissão, acrescidos das Novas Cotas Adicionais, o Fundo direcionará os recursos decorrentes da Oferta e da Emissão para as destinações descritas no cenário considerando a distribuição do Valor Total da Emissão e, adicionalmente, aplicará, aproximadamente, R\$ 80 milhões em Ativos Financeiros com alta liquidez.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o

mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, 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 Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro 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.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. 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, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“**CARF**”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

Fatores de Riscos Relacionados ao Fundo

Risco do investimento em shopping center

O Fundo tem por objeto o investimento em *shoppings center*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no *shopping centers*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers*

dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do *shopping centers*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

A administração dos *shopping centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

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 conseqüências 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 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 que compõem a carteira do Fundo, este 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 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 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 realizou e 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 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 objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis. A administração de tais empreendimentos 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

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na 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 compõem o patrimônio do Fundo ou que 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 dos shoppings centers e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos;

(ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos shopping centers que compõem 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 – tais como shopping center, estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00.

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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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 Shoppings 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 Shoppings, 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 Shoppings e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos shoppings 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 shopping centers que compõem ou venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, em especial com relação ao Shopping Paralela e ao Shopping Crystal, os quais estão em processo de renovação dos respectivos AVCBs, 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 shopping centers que compõem ou 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

Os Shoppings são réus em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, como, por exemplo, a Ação Civil Pública nº 0365911-14.2013.8.05.0001, que busca invalidar as licenças ambientais expedidas pelo Município de Salvador para obras do Shopping Paralela. O mencionado processo possui valor da causa de R\$ 19.260.589,22, atualizado até 26 de julho de 2017. Decisões contrárias que eventualmente

alancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação dos Shoppings podem afetar adversamente suas atividades e resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, eventual perda nas ações em andamento poderá, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão, ensejar em risco à imagem e reputação do Fundo e dos Shoppings.

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

A estrutura concebida para a exploração dos Shoppings envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Shoppings pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.

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 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 integrantes do 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 atreladas 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 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.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI”) e das LH. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

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

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 reduzida.

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 e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo 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 pelo Sr. Leandro Bousquet, 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 e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo 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 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.

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.

Riscos Relacionados aos CRI FII Vinci

O Fundo realizou a aquisição de parte dos Imóveis atualmente integrantes da carteira do Fundo de forma parcelada, tendo sido os respectivos créditos imobiliários, devidos pelo Fundo, vinculados aos CRI FII Vinci. Adicionalmente, tais Imóveis foram dados em garantia dos CRI FII Vinci, anteriormente ao seu ingresso patrimonial do Fundo. Dessa forma, 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 relativas aos créditos imobiliários vinculados aos CRI FII Vinci. Em caso de inadimplemento, tais Imóveis poderão ser objeto de excussão ou de execução por parte dos credores dos respectivos CRI FII Vinci, hipótese na qual o Fundo poderá vir a perder os direitos que titula em relação a estes Imóveis, causando prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

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 empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de *shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, dentre outros. 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 de Empreendimentos Imobiliários

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 empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente 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 empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente 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, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Novas Cotas.

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

Risco da Distribuição Parcial

Em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das cotas do Fundo será reduzida.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Valor da Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores.

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

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento do Valor da Nova Cota para a respectiva Instituição Participante da Oferta, 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 Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item “Distribuição Parcial” na página 78 deste Prospecto, 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 Novas 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 o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto 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. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - “Procedimento de Distribuição” na página 68 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Eventual descumprimento por quaisquer das Corretoras 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 Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Corretoras Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Corretoras Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Corretora Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Corretora(s) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 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 o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto, 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, de elaboração do estudo de viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem a Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja inferior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

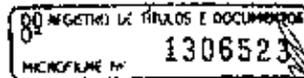
- ANEXO I** – Instrumento de Constituição do Fundo
- ANEXO II** – Ato do Administrador
- ANEXO III** – Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo
- ANEXO IV** – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- ANEXO V** – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- ANEXO VI** – Estudo de Viabilidade
- ANEXO VII** – Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO VINCI RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**"), resolve:

I - Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, em regime de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/1993**"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

II - Determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **VINCI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**");

III - Assumir as funções de administração do Fundo;

IV - Determinar que a gestão da carteira do Fundo será efetuada pela **Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, sociedade devidamente habilitada e autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 4º andar, parte, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001.75;

V - Determinar que a prestação dos serviços de custódia e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo e de liquidação financeira de suas operações será realizada pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira devidamente habilitada e autorizada pela CVM para essa atividade, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524/90, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;

SP - 8597069v2



VI - Determinar que o responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

VII - Determinar que o diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. Luciano Coelho de Magalhães Netto, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 5.423.879-5 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 742.274.837-00, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza, nº 100; e

VIII - Aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento").

São Paulo, 31 de janeiro de 2013

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fabio Sonoda
Diretor Financeiro e Administrativo II
003800137

Otilio Ferraroni Teixeira
CPF: 174.199.189-79
RG: 18.788.488

RTD
R Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 08.211.893/0001-20
Praça Manoel de Barros 21 - 7º And - Centro - CEP: 01015-010 - São Paulo/SP
Embr. R\$ 173,35 Protocolado e preenchido sob o n. 1.306.523 em
Estado R\$ 49,18 31/01/2013 e registrado, hoje, em microfilme
Ipsop R\$ 16,60 sob o n. 1.306.523, em título e documentos.
R. Civil R\$ 0,24 São Paulo, 31 de janeiro de 2013
T. Justiça R\$ 9,21

Total R\$ 277,61

Selos e taxas
Recobidos
p/verba

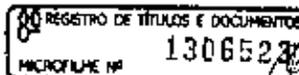
Carla Patrícia Pires Lima - Oficial
Cristiane Afonso Duarte - Escrivente Substitua

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1306523

ANEXO I - REGULAMENTO

SI' - 118920042

0



REGULAMENTO DO VÍNCI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

1) CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO FUNDO

1. PRESTADORES DE SERVIÇOS

1.1. ADMINISTRADOR

A administração do Víncl Renda Imobilíária Fundo de Investimento Imobilíário - FII ("**Fundo**") será realizada pela **Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o n.º 62.418.140/0001-31, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 2.528, de 29 de julho de 1993 ("**Administrador**"), ou quem venha a substituí-lo.

1.2. GESTOR

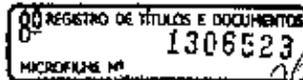
A gestão da carteira do Fundo será realizada pela **Víncl Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 4º andar, parte, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários conforme ato declaratório expedido pela CVM n.º 11.974, de 17 de outubro de 2011 ("**Gestor**").

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

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, será exercida diretamente pelo **Itaú Unibanco S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM n.º 1.524/90 ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços ("**Custodiante**"). O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

1.4. ESCRITURAÇÃO DE COTAS

A escrituração das cotas será exercida pela **Itaú Corretora de Valores S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no



CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-94, ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços ("Escriturador").

1.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços ("Auditor").

1.6. FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, a exclusivo critério deste e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no item 11.16.2.(m), devendo tais serviços ser prestados por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor, em especial a vedação do exercício da função em relação às Cotas pelo Administrador ou pelo Gestor ("Formador de Mercado").

1.7. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

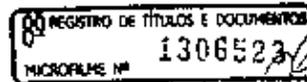
1.7.1. O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos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

1.7.2. 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, deslutar e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

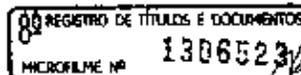
2. PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis. Para cada emissão de Cotas e respectiva distribuição pública, o Administrador e o Gestor poderão restringir o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

3. OBRIGAÇÕES DO GESTOR – O Gestor deverá:



- (i) Identificar, seleccionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral (conforme abaixo definido), salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros (conforme abaixo definidos) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento (conforme abaixo definido) prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) 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;
- (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, Ativos Imobiliários e 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;
- (iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (vi) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio do Fundo;
- (vii) discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (viii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (ix) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Imóveis e Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos e/ou (b), de comum acordo com o Administrador, pela realização da amortização extraordinária das Cotas;
- (x) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos e/ou (b), de comum acordo com o Administrador, pela realização da amortização extraordinária das Cotas;
- (xi) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiii) implementar melhorias visando à manutenção do valor dos imóveis; e



(xiv) quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas do Fundo.

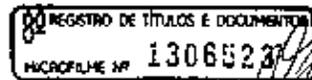
3.1. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Administração de Carteira, Consultoria Especializada e Departamento Técnico Habilitado de Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado entre o Administrador e o Gestor ("Contrato de Gestão").

4. **CARACTERÍSTICAS DO FUNDO** – O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento.

5. **POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**- O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em empreendimentos imobiliários com fins comerciais e que estejam preferencialmente prontos ("Imóveis"), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa proporcionar aos seus quotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela 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.

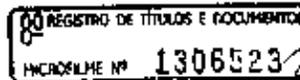
5.1. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimento em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis; ou (iv) certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública nos termos da regulamentação aplicável e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis.

5.1.1. Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira e desde que verificada a capacidade operacional do Custodiante ("CEPACs") e, em conjunto com os itens (i), (ii), (iii) e (iv) do Item 5.1., "Ativos Imobiliários").



- 5.1.2. A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente.
- 5.2. 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.
- 5.3. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para as Reservas de Despesas Extraordinárias, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras que tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AAA", atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; (ii) letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo; (iii) moeda nacional; (iv) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no Item "i" acima, controladas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AAA", atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial ("Ativos Financeiros").
- 5.3.1. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam sociedades que façam parte do grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador, observada a regulamentação aplicável.
- 5.3.2. 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.
- 5.3.3. O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários que cobrem taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, desde que as referidas taxas possam ser pagas com os recursos provenientes da Taxa de Gestão prevista no item 6.3. Caso o valor da Taxa de Gestão não seja suficiente para o pagamento das taxas acima referidas, o investimento em tais Ativos Imobiliários deverá ser previamente aprovado pelo Gestor e pelo Administrador em conjunto, e desde que a somatória das taxas devidas não exceda o valor total da Taxa de Administração.
- 5.4. As aquisições a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa profissional de primeira linha, a ser definida de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, desde que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor, na forma do Anexo I à Instrução CVM 472, conforme venha a ser acordado entre o Administrador e Gestor ("Empresa Avaliadora").
- 5.4.1. Sem prejuízo do estabelecido no item 5.3 acima, previamente à cada Oferta, o Gestor deverá elaborar estudo de viabilidade, de acordo com as premissas estabelecidas no Anexo I à Instrução CVM 472.
- 5.5. 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.

9



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

5.7. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em poucos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários e outros fatores de risco descritos no item II.10 abaixo, 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 Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos §§5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

5.8. Sem prejuízo do disposto no item 1.3 acima, Gestor deverá submeter à aprovação da Assembleia Geral as negociações para a aquisição, alienação ou locação de Imóveis que configurem Conflito de Interesses.

5.9. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da política de investimento prevista neste Regulamento, 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 através deste Regulamento, do Contrato de Gestão e da legislação em vigor.

5.10. O Fundo, a critério do Gestor, poderá ceder a terceiros, 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.

6. REMUNERAÇÃO

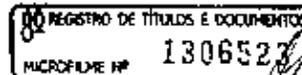
6.1. O Administrador receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,7% (um inteiro e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo atribuído pela negociação de suas cotas na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias & Futuros (“Taxa de Administração” e “BM&Fbovespa”).

6.2. A Taxa de Administração prevista acima engloba os pagamentos devidos ao Gestor, Custodiante e ao Fundo 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.

6.3. O Gestor receberá remuneração fixa e anual equivalente a 1,1% (um inteiro e um décimo por cento) ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo atribuído pela negociação de suas cotas na BM&Fbovespa, a ser deduzida da Taxa de Administração paga diretamente ao Gestor, nos termos do Item II.11.2 (“Taxa de Gestão”).

6.4. Para efeito dos itens 6.1 e 6.3 desta cláusula, entende-se por “valor de mercado” a multiplicação: (a) da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior.

8



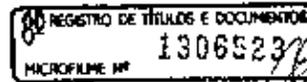
- 6.5. A cada emissão, o Fundo poderá cobrar taxa de ingresso dos investidores que vierem a subscrever as Cotas, cujo valor será definido no respectivo Suplemento ("Taxa de Ingresso").
- 6.5.1. A Taxa de Ingresso será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição.
- 6.6. Para fins do cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, 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 do Fundo em circulação.
- 6.7. A Taxa de Administração será provisionada diariamente. As Taxas de Administração e Gestão serão pagas mensalmente ao Administrador e ao Gestor, respectivamente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.
- 6.8. Considera-se Patrimônio Líquido do Fundo a soma algébrica da carteira, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber menos as exigibilidades do Fundo.

7. EXERCÍCIO SOCIAL – O exercício social do Fundo tem início em 1º de Janeiro de cada ano e término em 31 de Dezembro do mesmo ano.

II) CONDIÇÕES GERAIS DO FUNDO

- 1. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR** – O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste regulamento ("Regulamento"):
- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens 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;
 - (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas do Fundo (respectivamente, "Cotistas" e "Cotas") e de transferência de 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 e, quando for o caso, dos demais prestadores de serviços do Fundo;
 - (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
 - (d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto na Cláusula II.11;

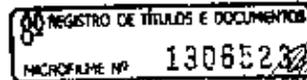
8



- (e) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) até o término do procedimento;
- (g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (i) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (j) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e
- (k) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo.

2. RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

- 2.1.** O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de destituição pela Assembleia Geral, nos termos desta Cláusula ou de descredenciamento pela CVM.
- 2.2.** Em caso de destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá, em até 30 (trinta) dias corridos contados da Assembleia Geral que aprovou a destituição ou da data do descredenciamento, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.
- 2.3.** Em caso de destituição ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação do Gestor, de Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas, ou da CVM.
- 2.4.** O novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, deverá ser aprovado por Cotistas representando, no mínimo, a maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral.
- 2.5.** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:
 - (i) 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
 - (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



2.6. A não substituição do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens abaixo, no prazo de 40 (quarenta) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

2.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 2.6 acima, o que ocorrer primeiro.

2.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 2.5 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por não suficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador efetivo não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 2.6, 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.

2.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 2.6 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

2.10. É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 2.5, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

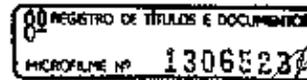
2.11. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

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

3. VEDAÇÕES - 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 co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

8



(ix) exceto nas hipóteses descritas neste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor, ou entre o Fundo e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;

(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 e nos casos de aquisição de Cotas de sociedades de propósito específico;

(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.

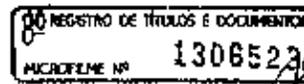
3.1. A vedação prevista no item (x) não impede a aquisição, pelo Gestor, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

4. CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS - Os Ativos Financeiros do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), no sistema de liquidação financeira administrado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

5. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - 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, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral.

5.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item II.1.(a) deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.



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

5.3. O Cofista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.4. Exceto na ocorrência do evento previsto no item 13.5.1., abaixo, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

6. CONFLITO DE INTERESSES – Para os fins deste Regulamento, consideram-se situações de conflito de aquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472 (“Conflito de Interesses”).

6.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral. O Quórum neste caso será de metade, no mínimo, das Cotas emitidas em circulação.

6.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais, o Cofista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. Nas hipóteses previstas neste parágrafo, o quórum necessário para instalação e deliberação da Assembleia Geral deverá ser apurado desconsiderando-se referido Cotista. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

7. CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

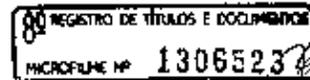
7.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

7.2. 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.

7.3. 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 BM&FBovespa, a assembleia geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos.

7.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos nesta Cláusula 7, bem como em cada suplemento a este Regulamento, que descreverá as características específicas de cada emissão de Cotas, incluindo sua divisão em séries, elaborado em observância ao modelo constante do Anexo I deste Regulamento, cujos termos e condições

8



serão ratificados na assembleia geral de Cotistas que aprovar a realização de cada emissão de Cotas ("Suplemento"). A inclusão dos Suplementos como anexo deste Regulamento tem propósito informativo e, portanto, não devem ser consideradas como uma alteração a este Regulamento.

7.5. Na primeira emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Cotas, observado o disposto no item 11.7.9. abaixo.

7.5.1. Até que o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472 seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do Fundo serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundo de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do Fundo.

7.6. Caso não seja distribuída a totalidade das Cotas da primeira emissão do Fundo, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere a alínea acima.

7.7. Emissões de novas Cotas poderão ser realizadas mediante proposta apresentada pelo Gestor e prévia aprovação da Assembleia Geral.

7.8. O preço de emissão das Cotas da primeira emissão será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, sendo certo que o preço de emissão das Cotas objeto das novas emissões será determinado na assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o Gestor submeter à referida assembleia uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas Cotas, cujo cálculo poderá ser feito, exemplificadamente, com base no valor contábil ou no valor de mercado das Cotas. O preço de emissão das novas Cotas será refletido em cada Suplemento.

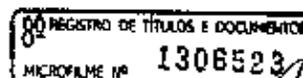
7.9. O volume de Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional de Cotas, nos termos dos artigos 14, §2º e 24 da Instrução CVM nº 400/03.

7.10. 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 Cotas e refletidos em cada Suplemento.

7.11. As Cotas serão objeto de ofertas públicas registradas na CVM nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400/03"), observado o disposto no item 1.2.1. deste Regulamento ("Ofertas");

7.12. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no respectivo Suplemento. As Cotas que não forem subscritas nos termos do respectivo Suplemento serão canceladas pelo Administrador.

- 7.13. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Boleim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao Investimento no Fundo, descritos neste Regulamento; (iv) da política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.
- 7.14. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.
- 7.15. Não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas.
- 7.16. As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos do Boleim de Subscrição.
- 7.17. O Gestor poderá realizar aquisição de Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, após a captação do montante mínimo das novas emissões, desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM n.º 400/03.
- 7.18. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3 (BM&FBovespa, conforme determinado pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005 ("Lei n.º 11.196/05").
- 7.18.1. Para efeitos do disposto no item 7.18], não são consideradas negociação de cotas as transferências não onerosas de cotas por meio de doação, herança e sucessão.
- 7.19. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.
- 8. RESGATES** – não é permitido o resgate de Cotas.
- 9. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO** - A apuração do valor dos Ativos Financeiros e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação.
- 9.1. O critério de apuração dos ativos financeiros e valores mobiliários é reproduzido no Manual de Apuração dos Ativos do Custodiante.
- 9.2. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição.
- 9.3. Após o reconhecimento inicial, os imóveis para Investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, 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.
- 9.4. Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 9.3 acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.



10. RISCOS

10.1. 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.

10.2. A RENTABILIDADE DA COTA 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.

10.3. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS, DO ADMINISTRADOR, NEM DO GESTOR QUE, EM HIPÓTESE ALGUMA, PODEM SER RESPONSABILIZADOS POR QUALQUER EVENTUAL DEPRECIACÃO DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.

10.4. COMO TODO INVESTIMENTO, O FUNDO APRESENTA RISCOS, DESTACANDO-SE:

(A) RISCO DE OSCILAÇÃO DO VALOR DAS COTAS POR MARCAÇÃO A MERCADO – 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 DA COTA DO FUNDO PODERÁ SOFRER OSCILAÇÕES FREQUENTES E SIGNIFICATIVAS, INCLUSIVE AO LONGO DO DIA;

(B) RISCO TRIBUTÁRIO – A LEI Nº 9.778/99 ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO ISENTOS DE TRIBUTAÇÃO SOBRE A SUA RECEITA OPERACIONAL, DESDE QUE: (I) DISTRIBUAM PELO MENOS 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO; E (II) APLIQUEM RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE NÃO TENHAM COMO CONSTRUTOR, INCORPORADOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE LIGADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO.

AINDA DE ACORDO COM A MESMA LEI, OS DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS, QUANDO DISTRIBUÍDOS, E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO). NÃO OBTANTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA LEI Nº 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, FICAM ISENTOS DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS OS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS POR FUNDOS CUJAS COTAS SEJAM ADMITIDAS À

e

NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. O MENCIONADO DISPOSITIVO LEGAL ESCLARECE AINDA QUE O BENEFÍCIO FISCAL: (I) SERÁ CONCEDIDO SOMENTE NOS CASOS EM QUE O FUNDO POSSUA NO MÍNIMO 50 (CINQUENTA) COTISTAS E (II) NÃO SERÁ CONCEDIDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA TITULAR DE 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.

EMBORA TAIS REGRAS TRIBUTÁRIAS ESTEJAM VIGENTES DESDE A EDIÇÃO DO MENCIONADO DIPLOMA LEGAL, EXISTE O RISCO DE EVENTUAL REFORMA TRIBUTÁRIA.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBAL O RISCO DE PERDAS DECORRENTES DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, DA INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA ATUAL SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU DA REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, QUE PODEM VIR A SUJEITAR O FUNDO OU SEUS COTISTAS A RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

(C) RISCOS DE MERCADO - FLUTUAÇÕES DOS MERCADOS NACIONAL E INTERNACIONAL, QUE AFETAM, ENTRE OUTROS, PREÇOS, TAXAS DE JUROS, ÁGIOS, DESÁGIOS E VOLATILIDADES DOS ATIVOS DO FUNDO, PODEM GERAR OSCILAÇÃO NO VALOR DAS COTAS DO FUNDO, QUE, POR SUA VEZ, PODEM RESULTAR EM GANHOS OU PERDAS PARA OS COTISTAS;

(D) RISCO SISTÊMICO - O PREÇO DOS IMÓVEIS E DOS ATIVOS FINANCEIROS RELACIONADOS A IMÓVEIS 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, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AO FUNDO. A REDUÇÃO DO PODER AQUISITIVO 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;

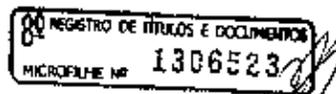
(E) RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTAM MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO E SÃO CONSTITUÍDOS POR FORÇA REGULAMENTAR COMO CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO SENDO ADMITIDO RESGATE DE SUAS COTAS EM HIPÓTESE ALGUMA. 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, OCACIONADOS POR BAIXAS OU INEXISTENTES DEMANDA E NEGOCIABILIDADE. NESTAS CONDIÇÕES, O ADMINISTRADOR PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADE DE LIQUIDAR OU

e

NEGOCIAR TAIS ATIVOS PELO PREÇO E NO MOMENTO DESEJADO E, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ. ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS FINANCEIROS PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTE ADICIONAL DE RECURSOS NO FUNDO. ALÉM DISSO, ESTE 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. 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 QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

(F) RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS - 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 PODE (I) AUMENTAR A VOLATILIDADE DO FUNDO, (II) LIMITAR OU AMPLIAR AS POSSIBILIDADES DE RETORNOS ADICIONAIS, (III) NÃO PRODUZIR OS EFEITOS PRETENDIDOS, E (IV) DETERMINAR PERDAS OU GANHOS AO FUNDO. ADICIONALMENTE, AINDA QUE SEJAM UTILIZADOS DERIVATIVOS PARA PROTEÇÃO DA CARTEIRA CONTRA DETERMINADOS RISCOS, OCORRENDO OS RISCOS CONTRA OS QUAIS SE PRETENDIA PROTEGER O FUNDO, NÃO É POSSÍVEL EVITAR POR COMPLETO PERDAS;

(G) RISCOS DE CRÉDITO - ENQUANTO VIGORAREM CONTRATOS DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, ESTE 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 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 (III) TER DE PROVISIONAR VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO DE ATIVOS;



- (H) RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS - O GESTOR E O ADMINISTRADOR EMPREGARÃO SEUS MELHORES ESFORÇOS NA SELEÇÃO, CONTROLE E ACOMPANHAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO. TODAVIA, PODE NÃO SER POSSÍVEL PARA O ADMINISTRADOR IDENTIFICAR FALHAS NA ADMINISTRAÇÃO OU NA GESTÃO DOS FUNDOS INVESTIDOS, HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR NÃO RESPONDERÃO PELAS EVENTUAIS CONSEQUÊNCIAS;
- (I) RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO - O INVESTIMENTO NAS COTAS PODE SER COMPARADO 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 A RENTABILIDADE 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 A SEREM ADQUIRIDOS, ESTARÃO SEMPRE ALUGADAS OU ARRENDADAS.
- (J) RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS - NO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL 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 DIFICULTARIA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO FUNDO;
- (K) RISCOS RELACIONADOS À COMPRA A PRAZO DOS IMÓVEIS - 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. NESTA HIPÓTESE, O FUNDO PODE VIR A NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA O ADIMPLEMENTO DE SUAS OBRIGAÇÕES. NESTA HIPÓTESE O ADMINISTRADOR E O GESTOR PODERÃO TOMAR AS MEDIDAS PREVISTAS NO ITEM II.13.5 E SUBITENS DESTE REGULAMENTO, QUE INCLUEM NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS, ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ENTRE OUTROS. REFERIDAS MEDIDAS PODEM IMPACTAR ADVERSAMENTE A RENTABILIDADE DO FUNDO, BEM COMO GERAR REDUÇÃO SIGNIFICATIVA DO VALOR DAS QUOTAS DO FUNDO;
- (L) 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 ATIVOS PARA A ANTECIPAÇÃO DE RECURSOS,

Ø

EXISTE O RISCO DE (I) CASOS 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, IMPACTO NEGATIVO NA RENTABILIDADE ESPERADA PELO INVESTIDOR, QUE TERÁ SEU HORIZONTE DE INVESTIMENTO REDUZIDO NO QUE DIZ RESPEITO À PARCELA AMORTIZADA;

(M) 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 E ETC. O PAGAMENTO DE TAIS DESPESAS PODE ENSEJAR REDUÇÃO NA RENTABILIDADE DAS COTAS;

(N) RISCO DE SINISTRO - 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 A RENTABILIDADE DOS ATIVOS;

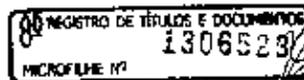
(O) PROPRIEDADE DAS COTAS - APESAR DE A CARTEIRA DO FUNDO SER COMPOSTA PREDOMINANTEMENTE POR IMÓVEIS, A PROPRIEDADE DAS COTAS NÃO CONFERE AOS COTISTAS PROPRIEDADE DIRETA SOBRE OS IMÓVEIS, OU SEJA, O COTISTA NÃO PODERÁ EXERCER QUALQUER DIREITO REAL SOBRE OS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO. POR OUTRO LADO, O COTISTA NÃO RESPONDE PESSOALMENTE POR QUALQUER OBRIGAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL RELATIVA AOS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO OU DO ADMINISTRADOR, SALVO QUANTO À OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS COTAS SUBSCRITAS.

(P) INEXISTÊNCIA DE ATIVO IMOBILIÁRIO ESPECÍFICO - O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO IMOBILIÁRIO OU EMPREENDIMENTO ESPECÍFICO, SENDO, PORTANTO, DE POLÍTICA DE INVESTIMENTO GENÉRICA. O GESTOR PODERÁ NÃO ENCONTRAR IMÓVEIS ATRATIVOS DENTRO DO PERFIL A QUE SE PROPÕE.

(Q) RISCO DE O FUNDO NÃO SER CONSTITUÍDO - EXISTE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO VIR A NÃO SER CONSTITUÍDO. CASO NÃO SEJA SUBSCRITO O TOTAL DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO. NESSE CASO, O ADMINISTRADOR IRÁ RATEAR, NA PROPORÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS, ENTRE OS SUBSCRITORES QUE TIVEREM INTEGRALIZADO SUAS COTAS, OS RECURSOS FINANCEIROS CAPTADOS PELO FUNDO E OS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES EM RENDA FIXA REALIZADAS NO PERÍODO, DEDUZIDOS OS TRIBUTOS INCIDENTES.

8

- (R) RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO - INDEPENDENTEMENTE DA AMPLA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PELO FUNDO, O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR UM NÚMERO RESTRITO DE IMÓVEIS, O QUE PODERÁ GERAR CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA;
- (S) RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS - CONSIDERANDO QUE O OBJETIVO DO FUNDO CONSISTE NA EXPLORAÇÃO, POR LOCAÇÃO, ARRENDAMENTO E/OU COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS E, QUE A ADMINISTRAÇÃO DE TAIS EMPREENDIMENTOS PODERÁ SER REALIZADA POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS, SEM INTERFERÊNCIA DIRETA DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR, TAL FATO PODE REPRESENTAR UM FATOR DE LIMITAÇÃO AO FUNDO PARA IMPLEMENTAR AS POLÍTICAS DE ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE CONSIDERE ADEQUADAS.
- (T) RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL - APESAR DOS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EVENTUALMENTE CELEBRADOS PELO FUNDO SEREM OBJETO DE LIVRE ACORDO ENTRE O FUNDO E OS RESPECTIVOS LOCATÁRIOS, NADA IMPEDE EVENTUAL TENTATIVA DOS LOCATÁRIOS DE QUESTIONAR JURIDICAMENTE A VALIDADE DE TAIS CLÁUSULAS E TERMOS, DENTRE OUTROS, COM RELAÇÃO AOS SEGUINTE 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. EM AMBOS OS CASOS, EVENTUAL DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO RECONHEÇA A LEGALIDADE DA VONTADE DAS PARTES AO ESTABELECEER OS TERMOS E CONDIÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM FUNÇÃO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS ESPECÍFICAS, APLICANDO A LEI N.º 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 A DESPEITO DAS CARACTERÍSTICAS E NATUREZA DO CONTRATO, PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS DO FUNDO.
- (U) RISCOS AMBIENTAIS - A OCORRÊNCIA DE PROBLEMAS AMBIENTAIS, ANTERIORES OU SUPERVENIENTES À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL PODE ACARRETAR NA PERDA DE VALOR DO IMÓVEL E/OU NA IMPOSIÇÃO DE PENALIDADE AO FUNDO, O QUE PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE E O VALOR DAS COTAS
- (V) RISCO DE DESASTRES NATURAIS - A OCORRÊNCIA DE DESASTRES NATURAIS COMO, POR EXEMPLO, VENDAVAS, INUNDAÇÕES, TEMPESTADES OU TERREMOTOS, PODE CAUSAR DANOS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, AFETANDO NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE E O VALOR DAS COTAS.
- (W) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO - HÁ POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO, PARCIAL OU TOTAL, DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO FUNDO, POR DECISÃO UNILATERAL DO PODER PÚBLICO, A FIM DE ATENDER FINALIDADES DE UTILIDADE E INTERESSE PÚBLICO.
- (X) RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL - UMA VEZ CONSUMIDA A RESERVA DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE NOVOS APORTES DE

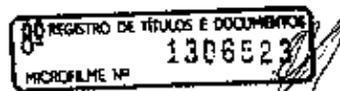


CAPITAL, SEJA EM DECORRÊNCIA DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPÓTESES, EXISTE O RISCO DE O FUNDO SER LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE MEDIANTE REALIZAÇÃO DE APORTES ADICIONAIS DE CAPITAL PELOS COTISTAS, QUE PODERÃO NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.

(X) VALOR DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO NECESSARIAMENTE ESTÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO - OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO SÃO AVALIADOS A PREÇO DE MERCADO, CONFORME O MANUAL DE MARCAÇÃO A MERCADO DO CUSTODIANTE. TODAVIA, OS IMÓVEIS SÃO AVALIADOS PELO CUSTO DE AQUISIÇÃO E DEDUZIDO DA DEPRECIÇÃO ACUMULADA, CALCULADA CONSISTENTEMENTE À TAXA COMPATÍVEL COM A VIDA REMANESCENTE ÚTIL DOS RESPECTIVOS BENS, A PARTIR DO MÊS SUBSEQUENTE AO DA AQUISIÇÃO. ALÉM DISSO, O ADMINISTRADOR E O GESTOR PODEM AJUSTAR A AVALIAÇÃO DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DO FUNDO SEMPRE QUE HOUVER INDICAÇÃO DE PERDAS PROVÁVEIS NA REALIZAÇÃO DO SEU VALOR. NESTE SENTIDO, INDEPENDENTEMENTE DA DIVULGAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS CONSTANTES NO RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR E NAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, NÃO NECESSARIAMENTE O VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO ESTARÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO.

(Y) 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 FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPOSTADOS 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 ADOPTAR 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

4

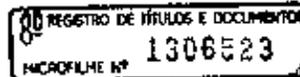


QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS 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. CONSEQUENTEMENTE, CONFORME DESCRITO NO FATOR DE RISCO DENOMINADO "RISCO DE DESCONTINUIDADE" ABAIXO, 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.

(Z) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA - O FUNDO PODERÁ CAPTAR RECURSOS ADICIONAIS POR MEIO DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS. NA EVENTUALIDADE NOVAS EMISSÕES, OS COTISTAS PODERÃO TER SUAS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES DILUÍDAS, UMA VEZ QUE O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO CONCEDE AOS ATUAIS COTISTAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

(AA) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL - DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL SOMENTE SERÃO DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TÊM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE DETERMINADAS MATÉRIAS FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUÓRUM DE INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E DE VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODE ENSEJAR, DENTRE OUTROS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

(AB) RISCO JURÍDICO - TODA A ARQUITETURA DO MODELO FINANCEIRO, ECONÓMICO E JURÍDICO DO FUNDO CONSIDERA UM CONJUNTO DE RIGORES E OBRIGAÇÕES DE PARTE A PARTE ESTIPULADAS ATRAVÉS DE CONTRATOS PÚBLICOS OU PRIVADOS TENDO POR DIRETRIZES A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. ENTRETANTO, EM RAZÃO DA POUCA MATURIDADE E DA FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO NO QUE TANGE A ESTE TIPO DE OPERAÇÃO FINANCEIRA, EM SITUAÇÕES DE STRESS PODERÁ HAVER PERDAS POR PARTE DOS INVESTIDORES EM RAZÃO DO DISPÊNDIO DE TEMPO E RECURSOS PARA EFICÁCIA DO ARCABOUÇO CONTRATUAL.



(AC) CONFLITO DE INTERESSES - A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO ESTABELECE QUE PODERÃO SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO ATIVOS CUJA ESTRUTURAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E/OU ADMINISTRAÇÃO OU GESTÃO, CONFORME APLICÁVEL, TENHA SIDO REALIZADA PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUAISQUER COTISTAS E, POR OUTRAS EMPRESAS A ESTES LIGADAS OU POR QUALQUER OUTRO TERCEIRO QUE POSSA VIR A TER INTERESSE NA OPERAÇÃO.

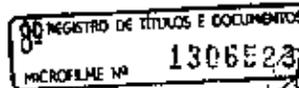
(AD) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO - PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A INTEGRALIZAR PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO OU MESMO A TOTALIDADE DAS COTAS DO FUNDO, PASSANDO TAL COTISTA A DETER UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS 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.

(AE) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS: A REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS NO FUNDO EXPÕE O INVESTIDOR AOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, OS QUAIS PODERÃO ACARREJAR PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES CONSEQUÊNCIA DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIAS, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS A ESSES ATIVOS, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC. EMBORA O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. EM CONDIÇÕES ADVERSAS DE MERCADO, ESSE SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS PODERÁ TER SUA EFICIÊNCIA REDUZIDA.

(AF) 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 ACARREJARÁ NA OBRIGATORIEDADE DE OS COTISTAS APORTAREM CAPITAL NO FUNDO. NÃO HÁ COMO MENSURAR O MONTANTE DE CAPITAL QUE OS COTISTAS PODEM VIR A SER OBRIGADOS A APORTAR E NÃO HÁ COMO GARANTIR QUE APÓS A REALIZAÇÃO DE TAL APORTE, O FUNDO PASSARÁ A GERAR ALGUMA RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

(AG) RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO - NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE OS INVESTIMENTOS PRETENDIDOS PELO FUNDO ESTEJAM DISPONÍVEIS NO MOMENTO E EM QUANTIDADE CONVENIENTES OU DESEJÁVEIS À SATISFAÇÃO DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, O QUE PODE RESULTAR EM INVESTIMENTOS MENORES OU MESMO NA NÃO REALIZAÇÃO DESTES INVESTIMENTOS.

8



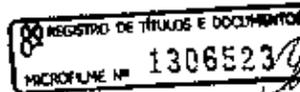
A NÃO REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS OU A REALIZAÇÃO DESSES INVESTIMENTOS EM VALOR INFERIOR AO PRETENDIDO PELO FUNDO, CONSIDERANDO OS CUSTOS DO FUNDO, DENTRE OS QUAIS A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE OS RESULTADOS DA CARTEIRA E O VALOR DA QUOTA.

(AH) RECLAMAÇÃO DE TERCEIROS - NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR PODERÁ TER QUE RESPONDER A PROCESSOS ADMINISTRATIVOS OU JUDICIAIS, O QUE PODERÁ GERAR IMPACTOS SIGNIFICATIVOS NAS DESPESAS DO FUNDO, E POR CONSEQUÊNCIA, NA RENTABILIDADE DO FUNDO.

(AI) OUTROS RISCOS EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E GESTOR - O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIAS, MUDANÇA NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS SEUS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E ALTERAÇÃO NA POLÍTICA MONETÁRIA, OS QUAIS, CASO MATERIALIZADOS, PODERÃO CAUSAR IMPACTO NEGATIVO SOBRE OS ATIVOS DO FUNDO E O VALOR DE SUAS COTAS.

11. ENCARGOS - Além da Taxa de Administração - da remuneração dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondências, comunicações, inclusive aos Cotistas, e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na regulamentação aplicável; (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda; (iv) honorários e despesas do Auditor; (v) comissões, emolumentos, honorários para contratação de serviços, incluindo, mas não se limitando a serviços legais, fiscais, contábeis, de avaliação técnica e *due diligences* e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos imóveis e relativas aos ativos financeiros que componham seu patrimônio; (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; (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direitos de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; (viii) despesas relacionadas às atividades de Formador de Mercado para as Cotas; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do

8



Fundo, bem como prejuízos não cobertos por seguros não decorrentes diretamente da culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação vigente e avaliações realizadas pelo Gestor nos termos do item 11.9.3 deste Regulamento; e (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto nesse Regulamento; e (xiv) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

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

11.2. 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.

11.3. 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 de cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos na Cláusula 1.6.

12. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES - O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br) e as manterá disponíveis aos Colistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

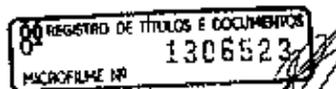
12.1. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, (i) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e (ii) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

(b) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Colistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

(c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: (i) a demonstração dos fluxos de caixa do período; e (ii) o relatório do Administrador, contendo, no mínimo, as informações exigidas pela legislação em vigor;



(d) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras, (ii) o relatório do Administrador, contendo, no mínimo, as informações exigidas pela legislação em vigor, e (iii) o parecer do Auditor;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária;

(f) informações eventuais, nos termos da legislação em vigor.

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

12.4. O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

(a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;

(b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período. A movimentação ocorrida no mesmo intervalo constará de relatório elaborado pela Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia ("CBLC") a ser enviada aos Cotistas nos termos de seus procedimentos internos; e

(c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

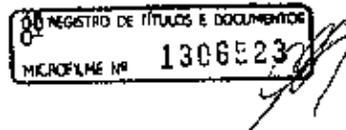
13. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS - O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balanço semestral encerrado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

13.1. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 8º (oitavo) 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.

13.1.1. Entende-se por "resultados do Fundo" o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados às despesas ordinárias, às despesas extraordinárias e as demais despesas de manutenção do Fundo previstas neste Regulamento, em conformidade com a regulamentação em vigor.

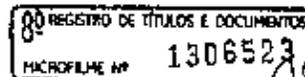
13.1.2. Entende-se por "receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo", o Ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do Fundo que resultem no aumento do seu

4



- patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas ou do fluxo originado com a venda dos ativos.
- 13.1.3 O Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo.
- 13.1.4 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 Ativos Imobiliários.
- 13.1.5. O percentual mínimo a que se refere o item 13 desse Regulamento será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.
- 13.1.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 13 desse Regulamento 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 7.3, acima.
- 13.2. A parcela do resultado líquido não realizada financeiramente pelo Fundo será registrada em conta de Reserva de Resultado a Distribuir até que seja financeiramente realizada e distribuída.
- 13.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis integrantes de sua carteira.
- 13.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recurso para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.
- 13.4.1. Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas 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 a criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (f) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis.
- 13.5. Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias venha a ser insuficiente, tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo.
- 13.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 13.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser

6



alienados e/ou cadidos 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 Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

13.5.2. Na hipótese do item 13.5.1, uma vez resgatada a totalidade das Cotas, o Fundo será considerado liquidado e o Administrador tomará as providências aplicáveis para tanto.

14. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO - O Fundo não adota o exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes de sua carteira. Todavia, o Administrador ou o Gestor, a seu exclusivo critério, diretamente ou por meio de representantes, poderão comparecer e votar nas assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do FUNDO, divulgando, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa de seus votos.

15. TRIBUTAÇÃO - Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em imóveis que tenham 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) os Cotistas não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

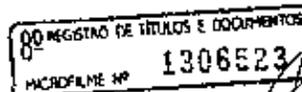
16. ASSEMBLEIA GERAL - O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo ("Assembleia Geral"). A presença de todos os Cotistas supre a falta de convocação.

16.1. A convocação da Assembleia Geral, na qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação.

16.1.1. O Administrador disponibilizará em sua página na rede mundial de computadores, desde a data de convocação até a data da realização da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários à análise prévia das matérias submetidas à apreciação da Assembleia Geral e ao exercício do direito de voto.

16.1.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento poderão solicitar que o Administrador convoque Assembleia Geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação.

8



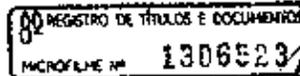
16.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (b) alteração do Regulamento;
- (c) destituição do Administrador, bem como escolha do substituto do Administrador;
- (d) destituição do Gestor, com justa causa;
- (e) destituição do Gestor, sem justa causa;
- (f) a contratação de novo Administrador ou Gestor, conforme o caso;
- (g) emissão de novas Cotas;
- (h) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (i) dissolução e liquidação do Fundo;
- (j) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (k) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- (l) aumento das despesas e encargos do Fundo;
- (m) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada do Administrador e/ou Gestor; e
- (n) realização de atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor e/ou qualquer outro prestador de serviços, conforme descritos na Cláusula 1.6 deste Regulamento e na regulamentação aplicável.

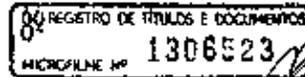
16.2.1 A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis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

16.2.2. O Regulamento do Fundo 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.

16.3. A Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma prevista neste Regulamento, cabendo a cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 16.2.: (i) alíneas (b), (h), (m) e (n), que dependem da aprovação de Cotistas que representem metade das Cotas emitidas e em circulação e (ii) alínea (f), que deve observar o disposto na Cláusula 11.2 deste Regulamento.



- 16.3.1.** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas em até 7 (sete) Dias Úteis anteriores à data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano. **16.3.2.** Não podem votar nas Assembleias Gerais, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto:
- (a) o Administrador ou o Gestor;
 - (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
 - (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
 - (d) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.
- 16.3.3.** Adicionalmente, não poderá votar nas Assembleias Gerais, o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesse. Nas hipóteses previstas neste parágrafo, o quórum necessário para instalação e deliberação da Assembleia Geral deverá ser apurado desconsiderando-se referido Cotista. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.
- 16.3.4.** Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico ou outro meio que venha a ser geralmente aceito para este fim (desde que não haja oposição formal de órgãos reguladores e/ou autorreguladores), desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência.
- 16.4.** A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas observados os quóruns previstos neste Regulamento.
- 16.4.1.** Na consulta formal será observado o prazo mínimo de resposta para os Cotistas de 10 (dez) dias.
- 16.5.** O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das deliberações da Assembleia Geral aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.
- 16.6.** A Assembleia Geral pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- 16.6.1.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que: (i) seja Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em ligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao Administrador assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exerça cargo ou função na sociedade



empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou presta-lhe assessoria de qualquer natureza.

17. ATOS E FATOS RELEVANTES - 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 na Cláusula II.12 deste Regulamento.

17.1. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

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

18.1. 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, conforme Item 7.5 acima

(b) renúncia e não substituição do Gestor em até 360 (trezentos e sessenta) dias da respectiva ocorrência;

(c) renúncia e não substituição do Custodiante em até 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência;

(d) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não atinja quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e

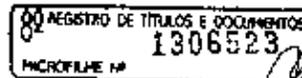
(e) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

18.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos imóveis e ativos financeiros 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; (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo.

18.3. 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.

18.3.1. 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 de cotas emitidas pelo Fundo.

18.4. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Item 18.2. 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 18.3.1. acima.

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

18.4.2. 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 de Cotas devida 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.

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

18.4.4. 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.

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

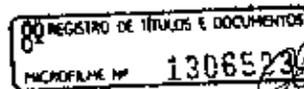
18.5.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não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

18.6. 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; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

19. DIA ÚTIL - Para os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que o Custodiante é sediado ou em âmbito nacional ("Dia Útil"). Caso as datas em

0



que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

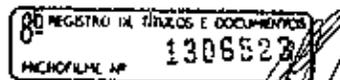
20. CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA - Desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização, considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

21. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA - 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 caberem ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

22. FORO E SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS - Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Sugestões, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se necessário, o SAC Itaú poderá ser contatado pelo 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú no 0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos, todos os dias, 24 horas, no 0800 722 1722.

São Paulo-SP, 31 de janeiro de 2013

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



ANEXO I

Modelo de Suplemento

Suplemento referente à [·] Emissão e Oferta de Cotas do
VINC) RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

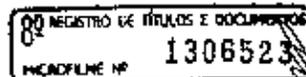
Características da [·] Emissão de Cotas do Fundo ("[·] Emissão") e Oferta de Cotas da [·] Emissão	
Montante Total da [·] Emissão	R\$ [·] ([·]), na data da primeira integralização de Cotas objeto da [·] Emissão ("Data de Emissão") [·, sem prejuízo da emissão de Cotas objeto de Lote Suplementar ou Quantidade Adicional].
Montante Mínimo da [·] Emissão	[·]
Quantidade de Cotas	[·] ([·]).
Séries	
Preço de Emissão	R\$ [·] ([·] reais), na Data de Emissão
Atualização do Preço de Emissão	[·] ("Preço de Emissão Atualizado")
Forma de colocação das Cotas	As Cotas da [·] Emissão serão objeto de Oferta, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03. A Oferta (I) será intermediada pelo Banco Itaú BBA S.A., Instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.238.092/0001-30 [e/ou por outra(s) instituição(ões) financeira(s) de primeira linha que venha(m) a ser contratada(s) pelo Administrador]; e (II) está sujeita a registro

6

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1306523

	perante a CVM.
Público Alvo	[.]
Subscrição das Cotas	As Cotas da [.] Emissão deverão ser totalmente subscritas no prazo máximo de [.] a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta.
Valor Mínimo de Investimento	O Valor Mínimo de Investimento no âmbito da Oferta de Cotas da [.] Emissão é de [.] ([.]) Cotas.
Taxa de Ingresso	[.]
Parâmetro de Rentabilidade	[.] Obs.: o presente Parâmetro de Rentabilidade não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.
Integralização das Cotas	As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão Atualizado.

8



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO VINCI RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**"), resolve:

I - Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, em regime de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/1993**"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

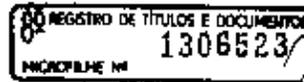
II - Determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **VINCI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**");

III - Assumir as funções de administração do Fundo;

IV - Determinar que a gestão da carteira do Fundo será efetuada pela **Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.**, sociedade devidamente habilitada e autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 4º andar, parte, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001.75;

V - Determinar que a prestação dos serviços de custódia e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo e de liquidação financeira de suas operações será realizada pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira devidamente habilitada e autorizada pela CVM para essa atividade, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.524/90, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;

SP - 8897069v2



VI - Determinar que o responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

VII - Determinar que o diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a etc relativas, é o Sr. Luciano Coelho de Magalhães Netto, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de Identidade RG nº 5.423.879-5 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 742.274.837-00, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza, nº 100; e

VIII - Aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento").

São Paulo, 31 de janeiro de 2013

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Fabio Sonoda
Gerente Fundos Estruturados nº
003403137

Odilon Ferraroni Teixeira
CPF: 174.199.184-78
RG: 16.766.449

STO

Emol.
Estado
Icisp
R. Civ
T. Justiça

Total

Selas e taxas
Recibidos
g/verba

8ª Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Capital - CNPJ: 48.311.893/0001-10
Pra. Pe. Manoel de Nobrega 21 - 5º And - Centro - CEP. 01015-010 - São Paulo/SP
R\$ 123,35 Protocolado e prenotado sob o n. 1.306.523 em
R\$ 49,18 31/01/2013 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 36,60 sob o n. 1.306.523, em títulos e documentos.
R\$ 9,24 São Paulo, 31 de janeiro de 2013
R\$ 9,24

R\$ 277,61

Cláudio José Duarte - Oficial
Cristiano Associação Duarte - Exercevenc Substituto

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1306523

ANEXO I - REGULAMENTO

SP - 8897069v2

0

ANEXO II

Ato do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 6ª (SEXTA)
EMIÇÃO DO VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 17.554.274/0001-25

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 SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25 (“Fundo”), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, sob recomendação da **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“Gestor”), nos termos do item 15.7. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), **RESOLVE:**

Aprovar a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 6ª emissão do Fundo (“6ª 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 de colocação, 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 definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar na Oferta (“Coordenadores Contratados”), bem como de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“Corretoras Consorciadas” e, em conjunto com o Coordenador Líder e com os Coordenadores Contratados, “Instituições Participantes da Oferta”), 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:** 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) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 3.286.771 (três milhões, duzentas e oitenta e seis mil, setecentas e setenta e uma) cotas da 6ª 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 6ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, em até 657.354 (seiscentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas ("Novas Cotas Adicionais"); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
- d) **Valor da Nova Cota:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 121,70 (cento e vinte e um reais e setenta centavos) por Nova Cota ("Valor da Nova Cota"), definido com base no Valor de Mercado (conforme definido no Regulamento), aplicando-se um desconto, nos termos do item 15.7.2 do Regulamento, observado que o Valor da Nova Cota não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- e) **Volume Total da Oferta:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 400.000.030,70 (quatrocentos milhões, trinta reais e setenta centavos), considerando o Valor da Nova Cota ("Volume Total da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial e aumentado em função da emissão das Notas Cotas Adicionais.
- f) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 657.355 (seiscentas e cinquenta e sete mil, trezentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400 ("Distribuição Parcial"), equivalentes a R\$ 80.000.103,50 (oitenta milhões, cento e três reais e cinquenta centavos). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínima da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- g) **Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,94% (três inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota integralizado pelo investidor da Oferta, equivalente ao valor de R\$ 4,80 (quatro reais e oitenta centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na na CVM e na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos

competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

- h) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 15.7.3 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado", "Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Aviso ao Mercado; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Aviso ao Mercado, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros investidores, conforme procedimentos descritos nos documentos da Oferta.
- i) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,31827368796, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação do Aviso ao Mercado, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
- j) **Direito de Subscrição das Sobras:** Encerrado o Período do Direito de Preferência junto a B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da diferença entre o montante de Novas Cotas objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas pelo Cotista durante o Período do Direito de Preferência, limitado à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o Período do Direito de Preferência ("Direito de Subscrição das Sobras"). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras.
- k) **Investimento Mínimo:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 206 (duzentas e seis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.070,20 (vinte e cinco mil, setenta reais e vinte centavos). Tal quantidade mínima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras, bem como nas demais hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

- l) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrita nos documentos da Oferta.
- m) **Público Alvo da Oferta:** O público-alvo da Oferta é composto por: (i) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.008,90 (um milhão, oito reais e noventa centavos), que equivale à quantidade de 8.217 (oito mil, duzentas e dezessete) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos ("Investidores Institucionais" e, quando em conjunto com os Investidores Não Institucionais, denominados de "Investidores da Oferta"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
- n) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Nos termos do §3º do art. 1.368-C do Código Civil Brasileiro, alterado na forma da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, o arquivamento do presente instrumento perante a CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, ficando dispensado o seu arquivamento perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

São Paulo, 29 de novembro de 2019.



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

*Carla Gabriela
11-287.2314-08-47
Diretor*

ANEXO III

Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

São Paulo, 17 de dezembro de 2019.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO	9
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	14
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	14
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	16
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES	17
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS	18
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	19
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES	19
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	20
CAPÍTULO XVI – RESGATES	22
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	22
CAPÍTULO XVIII – RISCOS	23
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS	24
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	25
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	26
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO.....	28
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO.....	28
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL.....	28
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	34
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO	35
CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL.....	37
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	37
CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	37
CAPÍTULO XXX – FORO.....	37

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 ecessionários 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, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independentes, ou (v) BDO RCS Auditores Independentes S.S. Na data de 12

	de maio de 2017, o Auditor Independente do Fundo é a BDO RCS Auditores Independentes S.S.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias & Futuros.
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.
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
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, de esporte e de lazer; (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 de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. A partir de 16 de agosto de 2018, a Administradora é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.
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 Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
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 consistentes de <i>shopping centers</i> e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , dentre outros.
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.
Instrução CVM nº 539/13	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução CVM nº 571/15	Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Lei nº 11.196/05	Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, 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 do Fundo	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 devidas a partir da terceira emissão, 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, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na BM&FBOVESPA, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas, e (ii) montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao 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 BM&FBOVESPA.

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.

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

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 de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

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 de primeira linha, 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 formação 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 do Fundo, 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, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração 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 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.

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 Imobiliários e 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 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;
- 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, 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) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Imóveis e Ativos Imobiliários e indicando (a) o eventual reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, a eventual 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 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 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 DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

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, preponderantemente em Imóveis, 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 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 Ativos Imobiliários específicos.

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

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 cotas 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 estejam aplicadas 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 do 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 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 Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5ª 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 remuneração fixa e anual equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado (“Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que (i) 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.

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 das Cotas, 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 Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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

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 contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, 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, Imóveis ou 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, Ativos Imobiliários e 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 Investimentos 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 do Fundo 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;
 - ii) 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
 - iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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, DESCRENCIAMENTO 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 componham 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, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

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 conclusão da liquidação do Fundo.

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

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) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM n.º 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 abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela CETIP ou 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, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

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 “a” 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. Exceto na ocorrência do evento previsto no item 21.5.1 abaixo, 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. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

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 BM&FBOVESPA, 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. Na primeira emissão das Cotas, foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) Cotas, observado o disposto no item 15.9 abaixo.

15.6. O preço de emissão das Cotas da primeira emissão foi de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

15.7. 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 do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

15.7.1. 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 15.7.2 acima, 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.

15.7.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.7 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado. 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.

15.7.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto no âmbito da 3ª emissão de Cotas do Fundo, em relação à qual os Cotistas não terão qualquer direito de preferência na aquisição das referidas Cotas.

15.7.4. 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.

15.8. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas 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.

15.9. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

15.10. 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 de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta..

15.11. 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.

15.12. 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; (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.

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

15.14. 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.

15.14.1. 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.

15.14.2. 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.

15.15. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

15.15.1. Para efeitos do disposto neste item 15.15, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

15.16. 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 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 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 no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem 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 conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada 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 de títulos e valores mobiliários; 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 do 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 de correio eletrônico (*e-mail*) 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, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

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 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, apodera reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

21.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venha a ser insuficiente, tenha 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 Ativos Imobiliários do Fundo.

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 Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese

do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO 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 do Fundo 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 de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na

página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia 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 comprovação de recebimento da convocação pelos 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 correio eletrônico (*e-mail*) 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 art. 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 do Regulamento;
- c) destituição 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 do Fundo, 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. O Regulamento do Fundo 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. Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado 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, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, 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.

24.13.5. 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 24.13.5 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 do Fundo;
- 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 conseqüente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, Ativos Financeiros e 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 que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na BM&FBOVESPA (“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.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2019.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

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 15, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por sua diretora estatutária, **Daniela Assarito Bonifácio Borovicz**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 23.557.683-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 320.334.648-65, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 15, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.554.274/0001-25, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas de sua 6ª (sexta) emissão ("**Oferta**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Novas Cotas; (ii) o prospecto preliminar e prospecto definitivo da Oferta ("**Prospectos**") contém ou conterão, conforme o caso, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) os Prospectos, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes; e (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento dos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 29 de novembro de 2019.

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



Daniela A. Bonifácio Borovicz
Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(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 integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª (sexta) emissão do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.554.274/0001-25, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**", "**Novas Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), administrado 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, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM Nº 400/03**") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e da elaboração do Prospecto Definitivo (em conjunto, "**Prospectos**"), diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas

ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram os Prospectos, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) os Prospectos contêm ou conterão, conforme o caso, na sua data de disponibilização e em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 29 de novembro de 2019.



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

Coordenador Líder

Nome: **BERNARDO AMARAL BOTELHO**
Cargo: **Diretor**

Nome: **FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA**
Cargo: **Diretor**

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade
6ª Emissão

Vinci Shopping Centers Fundo de
Investimento Imobiliário – FII
VISC11

Novembro de 2019

VINCI partners

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

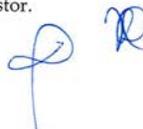
O presente Estudo de Viabilidade da 6ª emissão de cotas (“Estudo”, “6ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente) do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci” ou “Gestor”).

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 6ª 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 6ª 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

6ª Emissão VISCI1

NOVEMBRO 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 6ª Emissão de Cotas do Fundo, que se dará preponderantemente na aquisição de shopping centers, 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 custo total desta emissão de R\$ 126,50/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 ou Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definidos no Regulamento).



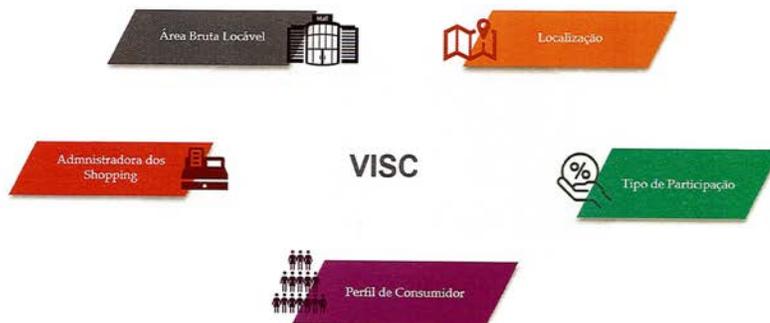
Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Estratégia

O Fundo se propõe a ter um portfólio diversificado de shopping centers no que diz respeito à localização, ABL, percentual de participação nos empreendimentos, perfil de consumidor e administrador dos shoppings:



- 1) **Localização:** o Fundo procura investir em empreendimentos localizados em centros urbanos, onde a escassez e o preço de terrenos é uma barreira natural para o desenvolvimento de novos empreendimentos concorrentes.
- 2) **Tipo de participação:** o Fundo pode investir em participações que variam desde 100% de cada Imóvel até participações minoritárias, participações estas que podem dar o direito ou não ao Fundo o direito de selecionar o Administrador de Shopping.
- 3) **Perfil de consumidor:** o Fundo procura diversificar sua carteira com shoppings que atendem perfis de público consumidor.
- 4) **Administradora dos Shoppings:** o Fundo procura diversificar a carteira do Fundo por Administradores de Shoppings, pois além de não estar exposto à qualidade da gestão de apenas um Administrador de Shopping, o Fundo pode se beneficiar ao replicar em seus Imóveis as melhores práticas de cada Administrador de Shopping, além de ampliar as oportunidades de investimento.
- 5) **Área Bruta Locável:** o Fundo busca ter uma carteira diversificada também no tamanho dos empreendimentos, de shoppings pequenos (de vizinhança) aos regionais e mega (a partir de 60 mil m² de ABL)

(Assinatura manuscrita)

Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISCI1

NOVEMBRO 2019

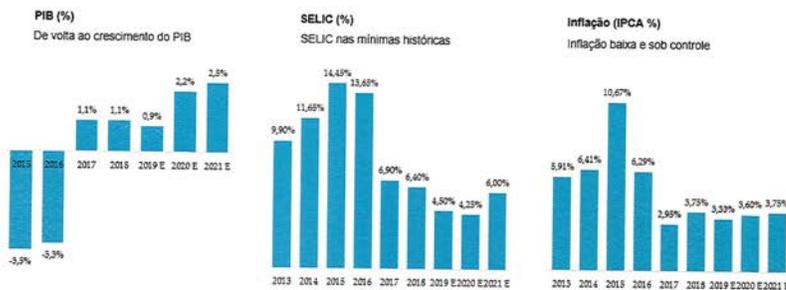
Processo de Investimento do Gestor

O Gestor adota um criterioso processo de originação, seleção e análise dos investimentos e Imóveis do Fundo que permite identificar interessantes oportunidades de aquisição de Imóveis para o Fundo, bem como na gestão e monitoramento dos Imóveis e eventual desinvestimento. O processo é dividido em 5 (cinco) etapas: (a) originação de oportunidades; (b) análise do investimento e tomada de decisão, (c) execução do negócio, (d) gestão e monitoramento dos empreendimentos e (e) venda de Imóveis.

A equipe imobiliária se beneficia da plataforma da Vinci Partners, que contempla profissionais seniores de diferentes áreas de atuação e competências, incluindo analistas de pesquisa e economistas que contribuem no processo de análise de oportunidades com seus conhecimentos setoriais e fundamentos econômicos.

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 4,50% para o ano de 2019 e 4,25% para 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 14 de novembro de 2019 aponta a projeção dos próximos anos para 3,33% e 3,60% respectivamente.



Fonte: Banco Central do Brasil, IBGE e Relatório Focus de 14 de novembro de 2019.

Esses fatores compõem uma conjuntura favorável para o crescimento da economia e, em especial, o consumo e o setor de varejo, o que pode ser confirmado pelo gráfico abaixo do Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), mostrando a recuperação do varejo no último ano.

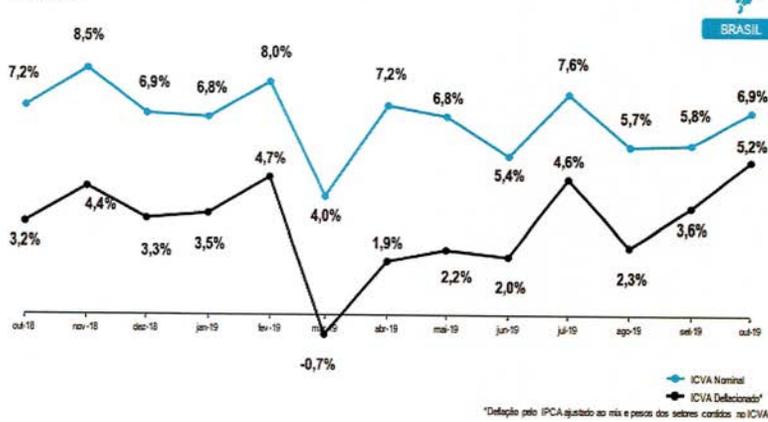
OR

Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Crescimento da Receita de Vendas sem ajustes de calendário
Ano contra ano



Visão Geral do Setor de Shopping Centers no Brasil

A indústria de shopping centers no Brasil, com mais de 50 anos de história, contabilizou 563 shoppings em operação em dezembro de 2018 de acordo com a Abrasce, diminuindo sua base de 571 em 2017, após trabalho de revisar sua base. Isso se deu pelo fato de alguns shoppings terem mudado o mix de lojas o que retirou da classificação da associação.

Número de Shopping Centers por Região do Brasil

Região	# Shoppings 2018	ABL (m²) 2018	Shoppings por Região
Norte	27	927.806	4,8%
Nordeste	93	2.923.777	16,5%
Centro-Oeste	57	1.410.318	10,1%
Sudeste	289	8.730.153	51,3%
Sul	97	2.330.198	17,2%
Total	563	16.322.252	100,0%

A ABL da indústria alcançou 16,3 milhões de metros quadrados, aumento de 4,5% em relação à 2017. Desde 2012, o crescimento foi de 43,0%, saindo de 11,3 milhões de metros quadrados para os 16,3 atuais.

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019



Fonte: ABRASCE, Censo Brasileiro de Shopping Center 2018-2019

Além disso, a oferta de ABL no país tem crescido em ritmo menor nos últimos anos em comparação com o início da década, o que tende a favorecer os shoppings mais consolidados, dado que vão enfrentar menos concorrência em um futuro de aumento de vendas com a retomada do crescimento no varejo.

Ano	ABL (em mil m ²)	Crescimento (% x Ano-1)
2010	9.512	
2011	10.344	8,7%
2012	11.403	10,2%
2013	12.940	13,5%
2014	13.846	7,0%
2015	14.680	6,0%
2016	15.237	3,8%
2017	15.580	2,3%
2018	16.332	4,8%



Fonte: ABRASCE, Censo Brasileiro de Shopping Center 2018-2019

Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Vendas Anuais em Shopping Centers

As vendas em shopping, por sua vez, totalizaram R\$ 178,7 bilhões em 2018 de acordo com a Abrasce, sinalizando incremento de 6,6% em relação ao ano de 2017. Analisando o período desde 2010, as vendas apresentaram um crescimento total anualizado de 8,8%, mostrando a força do setor de shoppings, mesmo em momentos de crise.

Ano	Vendas Totais (R\$ bi)	Crescimento (% x Ano-1)
2010	91,0	
2011	108,2	+18,9%
2012	119,4	+10,4%
2013	129,2	+8,2%
2014	142,3	+10,1%
2015	151,5	+6,5%
2016	157,9	+4,3%
2017	167,7	+6,2%
2018	178,7	+6,6%



Fonte: ABRASCE, Censo Brasileiro de Shopping Center 2018-2019

No último ano, os shoppings continuaram a mostrar sua importância para o mercado de trabalho. Apesar das sucessivas baixas no indicador de pessoas ocupadas, o setor de shopping centers apresentou crescimento de 5,4% no número de empregos dos últimos dois anos, empregando aproximadamente 1,1 milhão de profissionais diretamente.

Situação atual e perspectivas

O ano de 2019 se mostrou um ano de recuperação para a indústria de shopping centers. Após 2018, um ano conturbado devido a situações como greve dos caminhoneiros, Copa do Mundo e eleições presidenciais, que adicionaram bastante incerteza ao cenário macroeconômico e consequentemente à retomada do consumo, o ano de 2019 iniciou com otimismo em relação a reformas econômicas. Dado o andamento favorável da agenda de reformas durante o ano, o cenário no país foi extremamente benigno, com expectativa de encerrar o ano com uma inflação de 3,3% e taxa SELIC em 4,5%. Isso tem facilitado a

Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISCI1

NOVEMBRO 2019

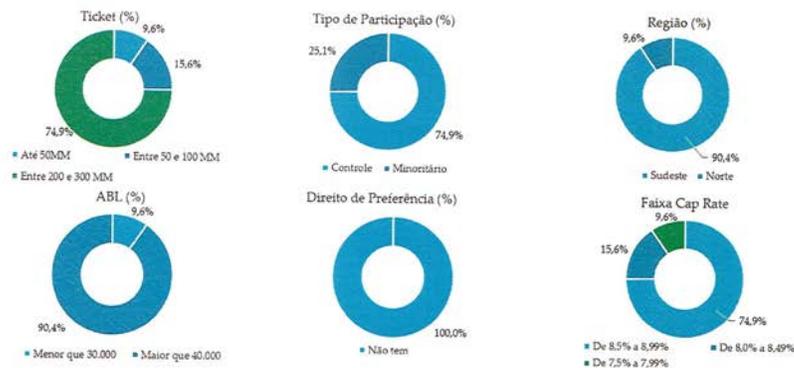
recuperação do varejo, que acreditamos que irá contribuir com o aumento do NOI Caixa/m², Vendas/m² e melhora na inadimplência líquida dos shoppings.

Considerando essas perspectivas, seguimos acreditando que os shoppings maduros e dominantes em sua região de influência serão os primeiros a se beneficiar desse ciclo positivo do varejo que se inicia.

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

Ao final de outubro, o Fundo tinha acordado as condições comerciais de potenciais 3 aquisições, que totalizam cerca de R\$ 334 milhões, somam mais de 45 mil m² de ABL própria e possuem um cap rate médio de aproximadamente 8,3%. Dentre os acordos 74,8% do total representa ticket entre R\$ 200 milhões e R\$ 300 milhões, posição de controle e cap rate acima de 8,5%, 90,4% no Sudeste e com ABL superior a 40 mil metros quadrados e nenhuma das transações tem risco de exercício de direito de preferência:



Fonte: Gestor

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.

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Valor Total da Emissão (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou

Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Ativos Imobiliários, em montante equivalente a R\$ 334 milhões; (ii) ao pagamento dos custos, despesas e emolumentos vinculados à aquisição dos Imóveis e Ativos Imobiliários descritos no item “i” acima, em montante estimado de R\$ 16,7 milhões; (iii) ao pagamento da segunda parcela do preço de aquisição do Prudenshopping, em montante estimado de R\$ 15,2 milhões; e (iv) à aplicação em Ativos Financeiros com alta liquidez, em relação aos recursos remanescentes, no montante estimado de R\$ 34,1 milhões.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial e assumindo que seja realizada a Captação Mínima, estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados: (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, em montante equivalente a R\$ 52 milhões; (ii) ao pagamento dos custos, despesas e emolumentos vinculados à aquisição dos Imóveis e Ativos Imobiliários descritos no item “i” acima, em montante estimado de R\$ 2,6 milhões; (iii) ao pagamento da segunda parcela do preço de aquisição do Prudenshopping, em montante estimado de R\$ 15,2 milhões; e (iv) à aplicação em Ativos Financeiros com alta liquidez, em relação aos recursos remanescentes, no montante estimado de R\$ 10,2 milhões.

Considerando o cenário de distribuição do Valor Total da Emissão, acrescidos das Novas Cotas Adicionais, o Fundo direcionará os recursos decorrentes da Oferta e da Emissão para as destinações descritas no cenário considerando a distribuição do Valor Total da Emissão e, adicionalmente, aplicará, aproximadamente, R\$ 80 milhões em Ativos Financeiros com alta liquidez.



Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 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 6ª Emissão (“Oferta”) em janeiro de 2019 a um custo total de R\$ 126,50.

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.

Premissas Macroeconômicas

Quando aplicável, indexadores de inflação (IPCA/IBGE) foram considerados iguais a 3,60% para 2020, 3,75% para 2021, 3,75% para 2021 e 3,50% para 2022 e em diante conforme Relatório Focus publicado no dia 14 de novembro de 2019. Quando aplicável o PIB projetado foi considerado com base no relatório Focus de 14 de novembro de 2019 sendo 2,20% para 2020, 2,5% para 2020 em diante.

Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Premissas de Receita Imobiliária

A receita dos shoppings que compõem o portfólio atual foram projetadas da seguinte forma:

- 6,5% de crescimento nominal em 2020
- 2,5% de crescimento real em 2021 em diante, acompanhando a previsão de crescimento de PIB
- Crescimento adicional de 25% no Prudenshopping decorrente de esforços para a melhoria da margem NOI, já iniciada no primeiro mês de entrada do Fundo no empreendimento e com resultados desde o início.

Já as receitas dos novos ativos a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da oferta, foram projetadas de forma semelhante:

- 6,5% de crescimento nominal em 2020
- 2,5% de crescimento real em 2021 em diante, acompanhando a previsão de crescimento de PIB

Para os recursos além do necessário para liquidez imediata, os recursos serão investidos em fundos imobiliários de alta liquidez e, será considerado uma rentabilidade de 6,5% a.a. líquido de impostos para essas aplicações.

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 80% da rentabilidade projetada do CDI. A premissa de projeção do CDI seguiu como referência a meta SELIC divulgada no relatório FOCUS de 14 de novembro de 2019 de 4,25% para 2020, 6,00% para 2021 e 6,50% para 2021 em diante.

Premissas de Capex

O Capex será destinado a custos de manutenção e benfeitorias dos ativos e é estimado um custo de 4% da receita de aluguel dos imóveis.

Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Taxa de Administração

De acordo com o Fato Relevante de 29/11/2019, será devida à Administradora, taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o Valor de Mercado das Cotas, 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 6ª Emissão.

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 até R\$ 2.000.000.000,00	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000.000,00	1,05% a.a.

Na taxa estão incluídas, além da remuneração do Administrador, a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

- (i) Gestor;
- (ii) Escriturador; e
- (iii) Custodiante

Despesas Adicionais

Com relação às outras despesas operacionais recorrentes do Fundo, foi considerada uma despesa equivalente a R\$ 150.000,00 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 7,0% 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.



Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

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\$ 334 milhões**:

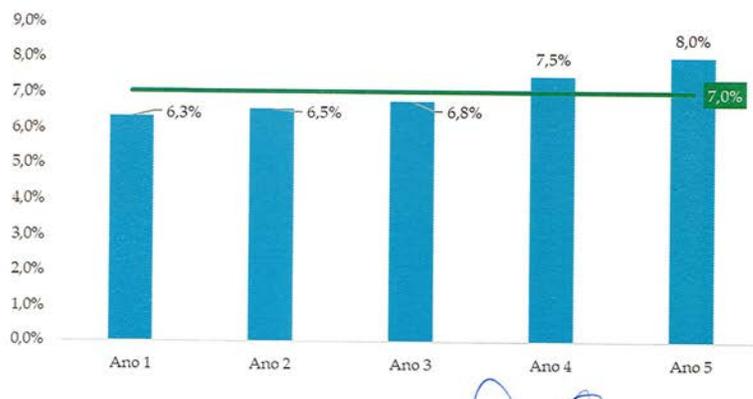
- (i) 100% (cem por cento) das ações de uma SPE proprietária de 100% de empreendimento localizado no Sudeste com mais de 40 mil m² ABL por R\$ 250 milhões, que será pago da seguinte forma:
 - a. 60% do valor à vista
 - b. 3 parcelas anuais de 13,3% corrigidas pelo CDI
- (ii) 7,32437% da fração imobiliária de empreendimento localizado no Sudeste com mais de 40 mil m² de ABL por R\$ 52 milhões;
- (iii) 7,9183% da fração imobiliária de empreendimento localizado no Norte com mais de 20 mil m² de ABL e mais de 30 mil m² de ABC por R\$ 32 milhões;

(B) Aproximadamente **R\$ 16,7 milhões** dos recursos remanescentes serão destinados a pagamento de custos das transações, como ITBI e diligência.

(C) Aproximadamente **R\$ 15,2 milhões** serão destinados ao pagamento da segunda parcela do Prudenshopping.

O saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, **R\$ 34,1 milhões**, será aplicado em Ativos Financeiros com alta liquidez.

Rendimento Gerado Anualizado



Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Fluxo de Caixa

A seguir apresentamos o fluxo de caixa anual do cenário base analisado. As informações são demonstradas com base no custo total de R\$ 126,50.

Valores em R\$ 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											
Recursos da Oferta	400,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisições - Custos de Aquisição	(245,71)	(24,40)	(26,90)	(26,30)	-	-	-	-	-	-	-
Capex	(6,50)	(5,38)	(5,72)	(6,07)	(6,44)	(6,83)	(7,25)	(7,69)	(8,16)	(8,65)	(9,15)
Resultado Caixa de Fundo Consolidado											
Receita Operacional (portfólio atual + novos ativos)	-	134,49	142,94	151,77	161,01	170,81	181,21	192,24	203,95	216,34	229,79
Custos do Fundo	-	(24,33)	(24,40)	(24,55)	(24,62)	(24,69)	(24,68)	(24,68)	(24,64)	(25,09)	(25,09)
Receitas Financeiras	-	5,59	4,87	2,82	0,05	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	(6,61)	(10,61)	(13,34)	(7,52)	(7,77)	(7,89)	(7,85)	(4,72)	(3,73)	(2,47)
Resultado Caixa Gerado											
Yield Gerado/Cota de Emissão (%)	-	4,4%	6,6%	6,6%	7,5%	6,0%	6,6%	9,3%	10,1%	10,8%	11,7%
Rendimentos Distribuídos											
	-	112,14	112,80	116,69	126,92	138,35	148,63	159,71	174,38	187,54	201,22
Fluxo de Caixa da 6ª Emissão (R\$/cota)											
Recursos da Oferta	(126,50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	-	8,25	8,30	8,59	9,49	10,18	10,94	11,76	12,83	13,80	14,81
Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	229,50
Rendimentos Gerados	-	8,03	8,30	8,59	9,49	10,18	10,94	11,76	12,84	13,80	14,81
Total											
	(126,50)	8,25	8,30	8,59	9,49	10,18	10,94	11,76	12,83	13,80	254,31
TIR Nominal	-	12,9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 7,0% 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 12,9%. **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.**



Estudo de Viabilidade

6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Cenário II – Captação do Volume Mínimo

(A) Aproximadamente **R\$ 52 milhões** serão utilizados para compra de 7,32437% da fração imobiliária de empreendimento localizado no Sudeste com mais de 40 mil m² de ABL;

(B) Aproximadamente **R\$ 2,6 milhões** serão utilizados para os custos de aquisição do ativo do item A; e

(C) Aproximadamente **R\$ 15,2 milhões** serão destinados ao pagamento da segunda parcela do Prudenshopping.

O saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, **R\$ 10,2 milhões**, será aplicado em Ativos Financeiros com alta liquidez.

Rendimento Gerado Anualizado



Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 7,0% 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.**

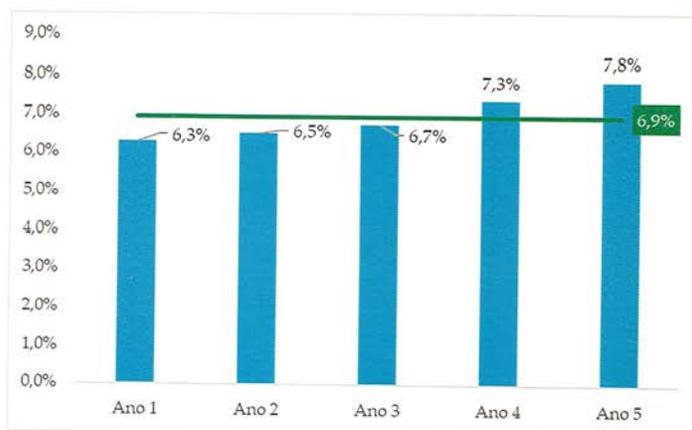
Estudo de Viabilidade
6ª Emissão VISC11

NOVEMBRO 2019

Cenário III – Captação do Valor Base da Oferta e do Lote Adicional (R\$ 480 milhões)

Neste cenário, o Fundo direcionará os recursos decorrentes da Oferta e da Emissão para as destinações descritas no cenário considerando a distribuição do Valor Total da Emissão e, adicionalmente, aplicará, aproximadamente, R\$ 80 milhões em Ativos Financeiros com alta liquidez.

Rendimento Gerado Anualizado



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. **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
6ª Emissão VISC11
NOVEMBRO 2019

Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2019




VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Nome: Leandro Bousquet Vianna
Cargo: Diretor

Nome: Rodrigo Amaral de Sallee Coelho
Cargo: Diretor



Rio de Janeiro
55 21 2159 6000

São Paulo
55 11 3577 3700

Recife
55 071 3200 2000

Nova York
212 200 2000

18

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO 39-V
Informe Anual

Versão: 1.0

Dados Gerais			
*Nome do Fundo:	VINCI SHOPPING CENTERS FII <small>máximo: 60 caracteres</small>		
*CNPJ do Fundo:	17.554.274/0001-25	*Data de Funcionamento:	10/03/2014 <small>formato: dd/mm/aaaa</small>
*Público Alvo:	Investidores em Geral	Código ISIN:	BRV5CCTF005
*Quantidade de cotas emitidas:	10.326.870,0000	*Fundo Exclusivo:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
*Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não		
*Classificação autorregulação:	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		
*Mandato:	Renda	*Segmento de Atuação:	Shoppings
		*Tipo de Gestão:	Ativa
*Prazo de Duração:	Indeterminado <small>formato: dd/mm</small>		
*Encerramento do exercício social:	31/12	*Mercado de negociação das cotas:	<input checked="" type="checkbox"/> Bolsa <input type="checkbox"/> MBO <input type="checkbox"/> MB
*Entidade administradora de mercado organizado:	<input checked="" type="checkbox"/> BVM&FBOVESPA <input type="checkbox"/> CETIP		
*CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42		
*Nome do Administrador:	BRL TRUST DTVM S.A. <small>máximo: 60 caracteres</small>		
Endereço <small>máximo: 60 caracteres</small>			
*Logradouro:	RUA IGUAQUEMI	*N°:	151
		Compl.:	19 ANDAR
*Cidade:	SÃO PAULO	*Bairro:	ITAIM BIBI
*UF:	SP	*CEP:	01451011
*Telefones:	11 3133-0350		11 4871-2221
			11 3133-0351
*Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR		
		*E-mail:	INFOLEGAL@BRLTRUST.COM.BR
*Competência:	12/2018 <small>formato: mm/aaaa; exemplo: 06/2016</small>		

12. Governança			
12.1 Representante(s) de cotistas			
Representante 1			
Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
			Adicionar Linha
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas			
Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato		
			Adicionar Linha
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
Representante 2			
Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
			Adicionar Linha
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas			
Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato		
			Adicionar Linha
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
Representante 3			
Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
			Adicionar Linha
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas			
Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato		
			Adicionar Linha
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
Representante 4			
Nome:		Idade:	
CPF:		E-mail:	
Profissão:		Formação Acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	
% sobre o patrimônio a valor de mercado:		Quantidade de cotas detidas do FII:	
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:		Término do Mandato:	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
			Adicionar Linha
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas			
Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato		

Adicionar Linha			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
Representante S			
Nome	Idade		
CPF	E-mail		
Profissão	Formação Acadêmica		
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia)			
Valor pago no ano de referência (R\$)	% sobre o patrimônio contábil		
% sobre o patrimônio a valor de mercado	Quantidade de cotas detidas do FI		
Quantidade de cotas do FI compradas no período	Quantidade de cotas do FI vendidas no período		
Data da eleição em Assembleia Geral	Término do Mandato		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Adicionar Linha			
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato	
Adicionar Linha			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			

12.2 Diretor Responsável pelo FII			
Nome: Danilo Christófaro Barbieri		Idade: 38	
CPF: 287.297.108-47		E-mail: dbarbieri@brtrust.com.br	
Profissão: Administrador de empresas		Formação Acadêmica: Administração de empresas	
Data de início na função:	01/04/2018	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00
Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services
			Adicionar Linha
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			

VINCI

Vinci Shopping
Centers FII

